VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ de COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

RÈGLEMENT ÉCRIT

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

4CPS

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT 3
PRESENTATION GENERALE 3
INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES 6
DEFINITIONS 15
LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE 18
PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 19

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 37
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua **37**
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub **44**
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue **49**
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc **53**
PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz **58**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 63
PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh **63**
PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz **68**
PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe **73**
PARTIE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU **78**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 79
PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A **79**
PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap **88**
PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az **91**
PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR At **96**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 100
PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N **100**
PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt **107**
PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nl **111**
PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj **115**
PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf **119**
PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz **124**
PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne **129**

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PRESENTATION GENERALE

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la 4CPS.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

Le territoire est divisé en quatre types de zones principales distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U) ;
- Zones à Urbaniser (AU) ;
- Zones Agricoles (A) ;
- Zones Naturelles et forestières (N).

Ces zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier du PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule.

Certains sous-secteurs de ces zones principales font l'objet de dispositions spécifiques en raison de leurs particularités. Lorsque c'est le cas, les indices en lettre majuscules sont complétés par des lettres minuscules.

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines désignent les espaces 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 à implanter (article R151-8 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser (AU)**

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU est une zone urbanisable à moyen terme Son objectif est de permettre une urbanisation future. Elle comprend ainsi, les parties de la zone non urbanisée non équipée, où l'urbanisation n'est prévisible qu'à moyen terme. De ce fait, toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure, sont interdites.

- **Les zones agricoles (A)**

Les zones agricoles correspondent à des secteurs du territoire, équipés ou non, utilisés pour l'agriculture ou à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'Urbanisme).

Sont principalement autorisés en zone A les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes (aux habitations), les installations, les 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 du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les STECAL font l'objet d'un sous-zonage spécifique avec un règlement auquel il convient de se référer. De plus, la constructibilité de chaque STECAL est également encadrée par une fiche, annexée au présent règlement.

- **Les zones naturelles et forestières (N)**

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Peuvent également être mis en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les STECAL font l'objet d'un sous-zonage spécifique avec un règlement auquel il convient de se référer. De plus, la constructibilité de chaque STECAL est également encadrée par une fiche, annexée au présent règlement.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PRESENTATION GENERALE

PORTEE DU REGLEMENT ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En revanche, tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire demeurent applicables.

C'est notamment le cas de :

- L'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

  « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

  Article L111-11 du Code de l'Urbanisme

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. Elles font l'objet d'un recueil annexé au PLUi et figurent, lorsque c'est possible, au zonage du PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du Code Rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en Espace Boisé Classé (EBC).
- Les articles L341-1 et suivants du code forestier qui disposent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

De plus, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies lors d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement, etc.) peuvent venir s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L421-26 du Code de l'Urbanisme et des délibérations des Conseils Municipaux.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° Code de l'Urbanisme selon les délibérations des Conseils Municipaux.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le plan de zonage permet d'identifier les diverses zones du PLUi mais aussi d'autres éléments surfaciques, linéaires ou ponctuels. Ces éléments font l'objet de dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire. Elles sont présentées ci-dessous.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Dispositions générales**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont notifiées dans les annexes de ce présent PLUi.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées. Dans ce cas, la règle la plus contraignante s'applique.

LES SECTEURS D'OAP

- **Dispositions générales**

Certaines constructions, installations ou aménagements sont projetés à l'intérieur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces secteurs, les projets doivent être compatibles avec les principes d'aménagements figurant dans l'OAP. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans ce cas, les projets doivent être compatibles avec le contenu de l'OAP **et** respecter le règlement qui s'applique à la zone. En cas de difficultés d'interprétation, le règlement prime.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- **Dispositions générales**

Les documents graphiques du PLUi peuvent délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces emplacements réservés, l'espace est inconstructible. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L152-2 et L230-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont présentés en annexes du règlement écrit.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Emplacements réservés (ER)

LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

- **Dispositions générales**

Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) permet de prendre en considération, au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, un projet d'aménagement sur un secteur du territoire en cours d'élaboration dont l'issue n'est pas certaine.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il impose à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait sur un projet compris dans ce périmètre et incompatible avec l'opération prévue. Cette obligation s'impose pour une durée de 10 années à compter de la création du périmètre de prise en considération. A défaut de réalisation de l'opération dans ce délai, aucun sursis ne pourra être opposé sur ce fondement.

Pour en savoir plus : 200072718_5_2_2_Deiberation_de_prise_en_consideration

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Périmètre de prise en considération

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

- **Dispositions générales**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, l'exploitation forestière ou la qualité paysagère du site (l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

Les changements de destination d'un bâtiment ou d'un local accessoire sont repérés au plan de zonage sous forme d'étoilage. Dans ce cas, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- Que le changement soit à destination de logement ou commerces et activités de services ;
- Que l'emprise au sol avant changement de destination ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi lorsque cela concerne la destination habitation ;
- Que la construction présente une certaine qualité architecturale et ne soit pas une ruine (au moins 3 murs porteurs et une toiture) ;
- Que l'unité foncière dispose d'un accès et soit desservie par une voie sécurisée ;
- Que la construction soit raccordée ou facilement raccordable aux réseaux (eau potable, électricité, télécoms) ;
- Que le bâtiment soit desservi par un accès et une voie sécurisée ;
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire ;
- Que le bâtiment respecte les distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L111-3 du Code Rural.

Les bâtiments étoilés susceptibles de changer de destination en zone A ou N sont spécifiquement présentés en annexe du présent règlement écrit.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

LES MARGES DE RECUL DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS

- **Dispositions générales**

Le territoire de la 4CPS compte six portions d'axes routiers soumis au recul de constructibilité lié à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) :

Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
Bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre				
D 304	Limite 72/53	Le Grez	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 304	D 197	La Milesse	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume
D 310	D 304	Sillé-le-Guillaume	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume (sud)
D 4ROC	D 304	St-Rémy-de-Sillé	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 4	D 310	Sillé-le-Guillaume	D 306	Sablé-sur-Sarthe
Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre				
A81	A81	Le Mans	A81	Péage la Gravelle

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 lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de 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.

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

De plus, en application du règlement de voirie départementale, les règles de recul ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation » :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD21, RD5, RD4, D310.
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD28, RD38, RD38 bis, D45, RD45 bis, RD101, RD167, RD46, RD242, RD114, RD82, RD105, RD173, RD173 bis, RD105, RD16, RD103, RD103 bis, RD242, D101, D75.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul permettent d'assurer la prise en compte des enjeux liés au bruit le long des voies départementales, la RD304 étant concernée.

Elles sont complétées par l'annexe du PLUi relatif au classement sonore des voies routières et ferroviaires. En effet, des arrêtés préfectoraux imposent le respect de règles liées à l'isolation des constructions afin d'assurer une protection des habitants contre le bruit.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Règles d'implantations des constructions

LES MARGES DE RECUL DES COURS D'EAU

- **Dispositions générales**

En zone A et N, les nouvelles constructions, installations ou ouvrages en bordure des rivières et de cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 non recouverts devront respecter un **recul minimal de 5 mètres**. Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations ;
- Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- Aux passerelles, aux pontons, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux dispositifs ou ouvrages liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- Aux reconstructions après sinistre étranger au cours d'eau, le recul devant, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou piétonnières ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Aux extensions de l'existant (sans aggraver la situation existante) ;
- Aux bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Tronçons hydrographiques

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

- **Dispositions générales**

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. En ce sens, les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme conformément à l'article L642-3 du Code de l'Urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques.

En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Dans ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
Article R. 111.4 du Code de l'Urbanisme

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Zone de présomption de prescription archéologique

LES CHEMINEMENTS DOUX A PRESERVER

- **Dispositions générales**

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger ou dont la continuité doit être renforcée sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'ils sont existants, ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En termes de longueur de linéaire, ils peuvent être allongés dans une limite de 30% des longueurs existantes.

Pour faciliter la mise en œuvre du maillage du territoire en termes de cheminements cyclistes et piétons, la 4CPS a élaboré en 2024 un Schéma Directeur des Modes Actifs qui est à retrouver en annexe de ce présent PLUi.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Cheminements doux à préserver

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

LES HAIES A PRESERVER

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier des éléments de paysages à préserver en raison de leurs atouts écologiques et des services écosystémiques qu'ils rendent. Les haies font parties intégrantes de ces éléments paysagers à préserver.

Lors de la réalisation de l'étude bocagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un travail co-constructif a été mené sur la préservation des haies ayant un intérêt écologique, environnemental et paysager au sein du territoire. Les haies identifiées sont limitées à celles identifiées en co-construction avec le public lors de cette étude.

L'ensemble des opérations ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte durablement aux haies identifiées dans le plan de zonage du PLUi doivent faire l'objet d'une demande par dépôt d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes…). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales…) ne constituent pas une mesure compensatoire. Pour les plantations, seules des essences locales, variées, non-invasives et adaptées au changement climatique seront utilisées.

Les opérations concernant l'entretien courant, visant à une gestion durable de ces haies sont autorisées sans déclaration préalable. En cela, des préconisations seront prises pour intervenir dans les périodes les plus adaptées, répondant aux cycles biologiques et végétatifs et présentant un moindre impact pour la faune et la flore environnante.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
  3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

En outre, un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

Concernant les arbres morts ou sénescents, leur abattage n'est pas obligatoire lorsqu'il n'y a pas de danger pour autrui. Un arbre mort ou sénescent permet d'accueillir une faune spécifique (rapaces nocturnes, insectes xylophages...). L'abattage de ces arbres peut être autorisé à partir du moment où ils n'hébergent pas d'espèces protégées (Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

Toute suppression doit être signalée en mairie avant tous travaux. Conformément à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme, l'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1 200 à 300 000 euros d'amendes, ainsi que d'une remise en conformité des lieux.

Pour les demandes intervenant en cours ou après les travaux, et ne permettant plus d'étudier la demande dans de bonnes conditions ; le linéaire exigé en compensation (ou en remise en conformité des lieux) devra être deux fois plus important que le linéaire supprimé. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies.

Dans le cadre de l'étude bocagère, une Charte Bocagère contenant des recommandations à destination de tous les gestionnaires des haies (collectivités, particuliers, agriculteurs et autres entreprises) a été élaborée. Cette charte est disponible en annexe du PLUi et précise la typologie des haies présentes sur le territoire et leurs fonctionnalités.

Les autres haies présentes sur le territoire sont, quant à elles, concernées par les orientations notifiées au sein de l'OAP thématique Continuités écologiques.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.4_Charte_bocagere

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Haies à préserver

LES ARBRES REMARQUABLES À PRESERVER

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier des éléments de paysages à préserver en raison de leurs atouts écologiques.

Les arbres identifiés doivent être préservés tant que leur état physio-sanitaire le permet et tant qu'ils n'entrainent pas de problématique liée à la sécurité des biens et des personnes. La coupe ou l'abattage de ces arbres est soumis à déclaration préalable.

Les arbres identifiés l'ont été dans le cadre de l'étude bocagère menée en co-construction avec la population.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.4_Charte_bocagere

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Arbre remarquable

LES LIGNES DE CRETES ET FRONTS ROCHEUX

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à localiser et identifier des éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les séquences naturelles (lignes de crêtes, fronts rocheux, etc.) identifiées doivent être préservées. Les travaux et aménagements de ces espaces sont interdits sauf s'ils sont réalisés pour des raisons de sécurité des biens et des personnes. La coupe ou l'abattage des arbres et éléments végétaux est soumis à déclaration préalable.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Séquence naturelle protégée (front rocheux, falaises ; etc.), à conserver, restaurer et mettre en valeur

LES ZONES HUMIDES

- **Dispositions générales**

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif seront autorisés si les dispositions du SAGE (Sarthe Amont ou Sarthe Aval) qui couvrent la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par le SAGE.

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 sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvrent la zone humide concernée et en accord avec des dispositions de la loi sur l'Eau.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent être conformes aux prescriptions du SAGE applicables à la zone concernée.

La prélocalisation des zones humides par la DREAL constitue une présomption sur la présence de zones humides sans avérer leur existence. Elle n'écarte pas la présence d'autres zones humides en dehors des zones prélocalisées.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi une étude zone humide a été menée au sein des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation. En cas de présence avérée d'une zone humide, elle figurera au sein du zonage.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Zone humide prélocalisée par la DREAL

Zone humide localisée dans le cadre de l'étude zone humide

LES MARES ETANGS ET ETENDUES D'EAU

- **Dispositions générales**

Les mares, étangs et étendues d'eau sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de ces éléments, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif seront autorisés si les dispositions du SAGE (Sarthe Amont ou Sarthe Aval) qui couvrent l'élément l'autorisent et dans les conditions fixées par le SAGE.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces éléments sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau en adéquation avec les dispositions du SAGE.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Mares, étangs et étendues d'eau

LES ZONES DE CRUES

- **Dispositions générales**

Les articles R.111-2 et R.111-3 du code de l'urbanisme prévoient la possibilité de limiter les constructions en cas de risque de nuisances grave comme le risque inondation.

Des zones de crues sont identifiées au PLUi à Mézières-sous-Lavardin.

Dans ces zones, les nouvelles constructions à destination d'habitation, commerces et activités de services et Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont interdites.

L'évolution des constructions existantes (réhabilitation, extension) relevant de ces destinations est autorisée sous réserve d'être dimensionnée pour éviter toute inondation future des constructions modifiées (réhabilitation avec premier niveau de plancher plus haut, absence de sous-sols ou cave aménagés en locaux habitables, extension si possible en dehors du périmètre repéré). Les abris de jardin, abris nécessaires aux installations de relevages, garages sont également autorisés mais doivent être dimensionnés de façon à ne pas bloquer l'écoulement des eaux et ne pas présenter de risque de pollution des eaux.

Les nouvelles constructions à destination équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque et d'être dimensionnées de façon à éviter toute inondation future de la construction.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Zone de crue

LE PETIT PATRIMOINE REMARQUABLE ET LE PATRIMOINE BATI

- **Dispositions générales**

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à préserver et à valoriser pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial, historique ou architectural.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent **pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.**

Ces travaux doivent, en outre, être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public. Ils doivent être réalisés de sorte à respecter les caractéristiques architecturales, paysagères, et urbanistiques du site.

De plus, la modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens, doit respecter le caractère architectural originel de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- Démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- Démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- Déplacement de l'élément.

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments remarquables de la construction initiale ou de l'environnement patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

- **Identification au sein des documents graphiques :**

★ Patrimoine bâti et petit patrimoine remarquable

LE PASTILLAGE DE PROTECTION COMMERCIALE

- **Dispositions générales**

Des pastillages de protection commerciale figurent au plan de zonage. Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration.

Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination uniquement vers une des destinations ou sous-destinations susvisées. Le rez-de-chaussée peut faire l'objet d'un aménagement particulier afin de créer, si nécessaire, un accès, aux étages supérieurs.

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

- **Identification au sein des documents graphiques :**

× Pastillage de protection commerciale

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Pour appliquer le règlement du PLUi, les définitions ci-dessous sont utilisées. Certaines sont issues du lexique national d'urbanisme proposé par le ministère de la Cohésion des Territoires (spécifiées en bleu).

A

Acrotère : Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : L'alignement ou la ligne s'y substituant est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.

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.

Arbre remarquable : Un arbre remarquable est un arbre repéré pour diverses particularités (écologiques, environnementales, paysagères, etc.). Il constitue un élément de patrimoine par sa rareté, ses dimensions, sa position, son âge ou encore sa force symbolique.

Accès : L'accès est une servitude aboutissant à une voie, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond voisin reliant le terrain à la voie de desserte.

Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Affouillement du sol : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Attique : Il constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

B

Bâtiment : C'est une construction couverte et close.
Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Construction : C'est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Claire-voie : Se dit de la partie supérieure d'une clôture pour laquelle les vides sont plus importants (> 50%) que les parties pleines. Ne sont pas concernés par ce mode de calcul, les portillons et portails.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Clôture : La clôture est une “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d’une propriété mitoyenne et/ou les voies et/ou emprises publiques, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d’enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

D

Domaine public : Le domaine public comprend les biens publics par détermination de la loi, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un service public, et spécialement aménagés à cet effet.

E

Équipements d'intérêt collectif et services publics : Ils correspondent à une destination spéciale, et comportent plusieurs sous-destination.

Espace perméable : Un espace perméable est une surface qui laisse l'eau s'infiltrer dans le sol.

Espace libre : Il s'agit de la surface de l'unité foncière, après avoir déduit l'emprise au sol des constructions. Il correspond aux espaces non construits et non imperméabilisés.

Espaces verts : Ensemble d’espaces non imperméabilisés et accueillant de la végétation. Comprend les toitures végétalisées.

Eaux pluviales : Le terme d'eaux pluviales définit les eaux de pluie après qu'elles aient touché le sol ou une surface construite ou naturelle susceptible de les intercepter ou de les récupérer (toiture, terrasse, chaussée, arbre...).

Emprise au sol : L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique : L’emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d’équipement public.

Extension : L’extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L’extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade : Les façades d’un bâtiment ou d’une construction correspondent à l’ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l’isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s’appuie. Il se distingue de l’égout du toit qui est la limite ou ligne basse d’un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l’ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d’emprise au sol.

H

Haie plurispécifique : Une haie plurispécifique se compose de plusieurs essences d'arbres ou d'arbustes alignés. Plus elle est riche en espèces, moins la haie est vulnérable aux attaques des maladies. Elle offre un équilibre riche pour la faune.

Hauteur : La hauteur totale d’une construction, d’une façade ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les **ouvrages techniques nécessaires** à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Habitations Légères de loisirs (HLL) : Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

L

Limites séparatives : Elles correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Ainsi, lorsque le bâtiment principal a fait l'objet d'un changement de destination, c'est également le cas du local accessoire.

M

Marge de recul : La marge de recul d'une construction correspond à la distance mesurée par rapport à la voie, qu'elle soit publique ou privée et aux entreprises publiques existantes ou futures.

Modénature : Elément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

P

Pignon : Partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction au niveau de la façade, et le point le plus proche d'une limite.

U

Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE

Le territoire est divisé en plusieurs zones visibles dans les documents graphiques figurant dans le dossier de PLUi. Ces zones sont désignées sur les plans graphiques par des lettres majuscules et sont parfois déclinées en sous-secteurs. **Le territoire est divisé en quatre zones distinctes.**

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont déclinées en zones urbaines mixtes (Ua et Ub) et en zones spécialisées (Ue, Uc, Uz et Ult).

Zone	Vocation Principale
Ua	Zone urbaine centrale
Ub	Zone urbaine périphérique
Ue	Zone urbaine à vocation d'équipement
Uc	Zone urbaine à vocation commerciale
Uz	Zone urbaine à vocation économique

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont déclinées en zones urbaines en zones spécialisées (AUh, AUz et AUe).

Zone	Vocation Principale
	COURT TERME
1AUh	Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat
1AUz	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie
1AUe	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées aux équipements
	MOYEN TERME
2AUh	Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat
2AUz	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie
2AUe	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'équipement

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Au sein de cette zone, on retrouve des parcelles cultivées ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation.

De manière générale, il convient de préciser que les zones agricoles ne sont pas constructibles par principe, sauf pour les constructions liées à l'activité agricole exercée sur la zone.

Zone	Vocation Principale
A	Secteur d'exploitation des terres agricoles et sites d'exploitation
Ap	Secteur agricole présentant des enjeux naturels importants
Az	STECAL dédié aux activités économiques
At	STECAL dédié aux activités touristiques

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone	Vocation Principale
N	Espace à protéger pour les qualités environnementales / écologiques présentant ponctuellement de l'habitat diffus
Nt	STECAL dédié aux activités touristiques
Nl	STECAL dédié aux activités de loisirs
Nz	STECAL dédié aux activités économiques
Ne	STECAL dédié aux équipements
Nj	Zone naturelle liée à la présence de jardins
Nf	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles

La règlementation des STECAL est complétée par les fiches annexées au présent règlement, individualisées pour chaque STECAL. Elles encadrent les conditions d'aménagement propres à chaque site et doivent être respectées.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Articles R151-27 à R151-28 du Code de l'Urbanisme

Destination	Sous-destination
Habitation	Logement Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails Restauration Commerce de gros Activité de service avec accueil de clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques
Exploitation forestière et agricole	Exploitation agricole Exploitation forestière
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Contre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

D'après l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les paragraphes suivants.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes selon la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) :

- **Habitation**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- Les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;

- Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales.

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple. Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs et partagés. Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Commerces et activités de service**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Elle recouvre d'une part « *les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle* », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « *les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». Il s'agit là principalement des « *drives* » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton.

Les locaux utilisés pour la livraison tels que les « *dark stores* » et « *dark kitchens* » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « *entrepôt* » et « *cuisine dédiée à la vente en ligne* ».

Cette sous-destination inclut d'autre part les « *constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services* » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc.).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « *traditionnels* » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* ».

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (enseigne Métro, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « *showrooms* ». On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L311-6 du code du tourisme.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

- Les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ;
- Les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme (articles D325-1 à D325-3-4 du code du tourisme) ;
- Les maisons familiales de vacances (Articles D325-13 à D325-22 du code du tourisme)

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes12 donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Autres documents disponibles :
Pour les destinations en lien avec le commerce, des orientations sont à retrouver au sein de l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique.

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

- **Exploitation agricole et forestière**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

La sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.

La définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » dans l'arrêté du 22 mars 2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du Code de l'Urbanisme. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts nécessaires à l'exploitation forestière comme des entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple: bibliothèque municipale, piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture, etc.), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, etc.) les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L6323-3 du code de la santé publique).

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Cette sous- destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « *dark stores* », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « *data centers* ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux de type « *dark kitchen* » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Pour en savoir plus : Fiche_destination_sous_destination

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle sociale

Articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme

- **Mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale couvrent certaines zones urbaines mixtes (Ua et Ub) ainsi que les zones AU mixtes (1AUh et 2AUh).

Des seuils de construction de logements aidés sont appliqués selon le rôle de la commune au sein de l'armature urbaine du territoire. Les opérations d'aménagements de plus 5000 m² de surface de plancher et les OAP comprenant plus de 30 logements (sur l'ensemble des tranches à aménager) devront intégrer un objectif minimal de logements aidés dans l'opération comme suit :

Pôle urbain Conlie	Pôle urbain Sillé-le-Guillaume	Bourg d'appui	Commune rurale Commune péri-urbaine
15 à 20 %	10 % à 15 %	8 % à 10 %	5 % à 8 %

Ces seuils sont précisés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU.

- **Logements économes en espace**

Afin de diversifier l'offre de logements, et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de production de logements économes en espace sont intégrés au sein de ce présent règlement.

Des seuils minimaux sont ainsi applicables pour les opérations d'envergure de plus de 20 logements. Le logement économe en espace comprend :

- Le logement individuel dense (parcelle ≤ 400 m²),
- Les résidences sociales, les colocations seniors,
- Les logements inclusifs,
- Le logement intermédiaire et l'hébergement collectif.

Pôle urbain Conlie	Pôle urbain Sillé-le-Guillaume	Bourg d'appui	Commune rurale Commune péri-urbaine
40 à 50 %*	30 à 40 %*	20 à 30 %*	10 à 20 %*

**Ces seuils sont minimaux. Des pourcentages plus élevés peuvent être appliqués.*

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantations des constructions

Articles R151-39 à R151-40 du Code de l'Urbanisme

De manière générale, tous les projets de construction, réfection, transformation, extension ou surélévation de bâtiments doivent respecter le cadre urbain, architectural et paysager dans lequel le projet s'insère. Les projets d'extension, de transformation ou surélévation ne doivent pas dénaturer la volumétrie de la construction initiale lorsqu'elle présente un caractère patrimonial.

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspect extérieur peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, à condition que leur réalisation ne remette pas en cause l'harmonie avec les constructions avoisinantes et leur bonne intégration paysagère.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites de la propriété et de l'espace public. Des règles précises d'alignement ou de recul sont à retrouver au sein de chaque type de zone. De plus, des distances par rapport aux limites séparatives sont appliquées.

L'implantation des constructions doit prendre en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige (construction à l'angle de deux voies, circulation) ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural ou urbain.

Pour chaque zone, les dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voies ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Implantation par rapport aux voies départementales

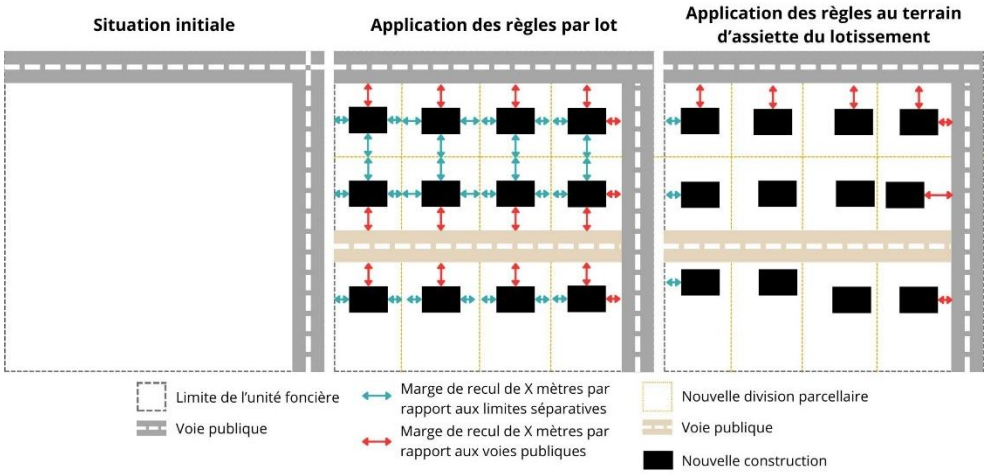
Le règlement de la voirie départementale impose des règles de recul suivant différents contextes. Ces règles s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation ».

Règles relatives aux lotissements et aux divisions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Règles relatives aux lotissements et divisions



Source : PLUi de l'Huisne Sarthoise repris par la 4CPS

Pour les autres constructions, les implantations à respecter sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les hauteurs à respecter.

Hauteur

De manière générale, la hauteur des constructions doit rester cohérente avec les hauteurs et les qualités urbaines et architecturales environnantes. Elle doit permettre la meilleure intégration paysagère possible des constructions.

Point bas de référence du calcul de la hauteur :
La hauteur des constructions se mesure à partir du profil de la rue la plus haute qui jouxte l'unité foncière du projet, lorsque la rue est située au même niveau que le terrain. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence de la hauteur maximale est pris au point le plus haut depuis la rue. Toutefois, lorsque le terrain présente une forte déclivité et est situé en hauteur par rapport au profil de la rue, la hauteur sera mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel initial de l'unité foncière du projet.

Point haut de référence du calcul de la hauteur :
La hauteur maximale est appréciée depuis le point bas de référence jusqu'au faitage de la construction, lorsque la construction présente un faitage. A défaut de faitage, la hauteur est appréciée jusqu'à l'acrotère le plus haut de la construction projetée.

Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les clochetons, les tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de la hauteur. Néanmoins ces ouvrages ne devront pas représenter plus de 1/5 de la hauteur maximale de la construction.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur différente de celles fixées, sur justifications, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

La construction devra prendre en compte les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

Des dispositions ne s'appliquent pas 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).

Les limites de hauteur sont définies au regard des caractéristiques de chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les hauteurs à respecter.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme

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

La disposition posée au paragraphe précédent s'applique même dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage existant.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les éléments de superstructures tels que matériaux de ventilation, de climatisation, etc. doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact visuel dans l'environnement. Ils ne sont autorisés qu'à la condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de sorte que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale. Cela inclut le choix des couleurs et des formes afin d'assurer une cohérence esthétique sur l'ensemble de la propriété.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Des règles plus précises s'appliquent suivant les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans un périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit.

Façades

Le traitement des façades doit concourir à la qualité et à l'animation des espaces publics. Elles doivent s'intégrer et contribuer à la qualité architecturale urbaine et paysagère du milieu environnant.

La tonalité des façades devra rester cohérente avec celles de l'ensemble du secteur concerné. De plus, les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement.

Dès lors, par leur aspect, les nouvelles constructions et les modifications de constructions existantes doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les façades de teintes vives ou criardes ainsi que les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdites.

Les dimensions et l'emplacement des fenêtres et des ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de leur intégration discrète et de respecter les règles de hauteurs applicables.

Les éléments décoratifs doivent être sobres et en accord avec le style architectural de chaque zone. De plus, les éléments de modénature qui caractérisent l'architecture locale seront préservés et mis en valeur. Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant l'aspect des façades d'origine et en conservant les éléments architecturaux typiques.

Les techniques ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Leur implantation sur façade sera privilégiée du côté non-visible depuis la voie publique. Les couleurs choisies pour ces dispositifs devront s'intégrer à l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

D'autres règles sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les éléments à respecter.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les techniques ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

Panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux photovoltaïques doit suivre l'inclinaison de la toiture et ne pas dépasser le faîtage ou les débords de toit. Elle doit s'insérer ou se faire au plus près de la toiture.

Une implantation discrète devra être recherchée. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près de l'aspect du matériau de couverture de la toiture.

L'implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne devra pas créer de réflexions gênantes pour le voisinage ou la voirie.

Des règles plus précises peuvent s'appliquer selon les prescriptions de l'ABF lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, et le choix de leur traitement, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes du site de la construction.

La hauteur maximale des clôtures sur l'ensemble du territoire est fixée par principe à 2 mètres. Les règlements propres à chaque zone prévoient pour certains des hauteurs inférieures qu'il convient de respecter. Par ailleurs, une hauteur supérieure peut être autorisée pour tout projet qui le justifierait par un besoin spécifique de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, percements, rapports entre les pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes.

Le traitement végétal des clôtures doit être privilégié, surtout dans les zones en entrées de bourg ou au sein des zones constituant des espaces de transitions. Ces clôtures végétales peuvent être doublées de clôtures matérielles sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la continuité écologique des trames vertes et bleues. Elles seront composées d'essences locales, variées, non invasives et adaptées au changement climatique. Tout traitement non végétal doit être dument justifié.

Ces clôtures végétales permettent de créer des corridors écologiques permettant le passage de la faune.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Quand la création de clôture végétale n'est pas possible, la création d'une clôture qui permet le passage de la faune sera privilégiée.

Les clôtures non végétales doivent être qualitatives. Pour les murs ou murets de pierre, préexistants dans la zone, ils devront, dans la mesure du possible être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

En bordure de voies publiques ou en angle, les clôtures ne doivent pas créer de visibilités gênantes, notamment pour des raisons de sécurité routière.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de route départementale, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être limitée en hauteur selon le contexte de chaque construction.

La règlementation ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

D'autres règles sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone, notamment en termes de hauteur. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Coefficient nature

Le coefficient nature représente le rapport entre la surface des parcelles composant une unité foncière et les espaces verts. Comme c'est un coefficient, il n'a pas d'unité de mesures. Pour le calculer, il convient de multiplier la surface d'espaces verts par la surface de l'unité foncière.

Un espace libre est qualifié de « nature » s'il répond à ces conditions :

- Il est perméable et végétalisé ;
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Le règlement fixe un coefficient nature différent en fonction des zones afin qu'il soit adapté aux morphologies urbaines du territoire. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets de constructions et d'aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme. Ces seuils sont des minimums. Une part plus importante d'espace végétalisé est acceptée et encouragée.

	Commune pôle	Bourg d'appui aux deux communes pôles	Bourg d'appui et commune péri-urbaine	Bourg d'appui à une commune pôle	Commune péri-urbaine	Commune rurale
Ua	0,05	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Ub	0,15	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3
Ue	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
Uc	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
Uz	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
AUh	0,15	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3
AUe	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
AUz	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, de haies ou d'autres espèces, devront être effectuées avec des essences locales, variées, adaptées au climat local et au changement climatique et non-invasives.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Sous-section 4 : Stationnement

Articles L151-30 et suivants et R151-44 et suivants du Code de l'Urbanisme

Stationnement automobile

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite lorsqu'elle est nécessaire au regard de la localisation du projet et des infrastructures accessibles situées à proximité.

La création de places de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales grâce à l'utilisation de matériaux perméables.

Les places de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces publics notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement

Pour les parkings supérieurs à 10 places, 20 % de la surface totale devra être dédiée aux espaces verts.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le pétitionnaire peut déroger à cette règle si la possibilité de se stationner à proximité de l'opération sur un espace dédié au stationnement est justifiée et sous réserve de l'accord du propriétaire de cet espace.

Pour les logements, des dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de deux logements. Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R113-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat.

La réalisation d'aires de stationnement pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées est limitée à une place par logement, quand elles sont nécessaires.

Ce plafond est divisé par deux lorsque les logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet.

Pour les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 mètres d'une gare desservie, le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L151-36 du Code de l'Urbanisme).

Règles quantitatives :

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement
Pour la zone Ua	*1 place par logement si besoin justifié*
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Stationnement cyclable

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Elles doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.

Le stationnement doit être accessible facilement depuis la voie publique ou/et depuis les entrées principales des bâtiments desservis. Si les circonstances l'exigent, l'espace de stationnement pourra être réalisé au sous-sol ou en étage à condition que l'accessibilité des vélos soit possible.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Articles R151-47 à R151-48 du Code de l'Urbanisme

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée. Celle-ci doit être ouverte à la circulation automobile et posséder des caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi depuis la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. La voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site. De plus, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le terrain peut être desservi également par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Ces dispositions générales peuvent ne pas s'appliquer, en cas d'impossibilité technique.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès, quel que soit leur mode de déplacement (piétons, vélos, véhicules terrestres à moteur).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière notamment sur les routes départementales ou sur les voies de contournement.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte les déplacements doux et l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Lorsque la nouvelle voie dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Les différents modes de déplacements doivent être pris en compte dans la conception des voies nouvelles.

Accès sur les voies départementales :
Les projets qui prennent accès sur une route départementale ou une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale peuvent être refusés si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en prenant en compte l'opération projetée, la disposition, la configuration et la nature des accès ou l'intensité du trafic.

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une route départementale ;
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- Les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- Certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- Les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

Accès sur l'autoroute :
Les propriétés limitrophes de l'autoroute ne disposent pas d'accès sur celle-ci (article L122-2 du Code de la Voirie Routière et Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de dimensions suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) est autorisée seulement si elle respecte la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées.

Les constructions et installations nouvelles nécessitant un système d'assainissement doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées. Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées sont admises sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente après autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel, après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être traitée en priorité à la parcelle. Pour cela, les terrains doivent pouvoir être aménagés pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales et une infiltration à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit être limitée afin d'assurer la maitrise du débit et de l'écoulement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Pour cela, des dispositifs d'assainissement peuvent être mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Des installations peuvent également être mises en place pour assurer une collecte, un stockage et une récupération des eaux pluviales mesurée. L'usage de ces eaux pluviales devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales. Dans ce cas et sous réserve d'être dûment justifié, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire devra s'informer des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Celle-ci doit se faire soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Électricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou juridique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée.

Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activité, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères et permettant d'effectuer le tri doit être aménagé. Pour les constructions existantes au sein desquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux, elles peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et justification des services gestionnaires.

Pour les constructions existantes, les locaux existants destinés aux déchets ménagers doivent être maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant. En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

La zone Ua correspond au **tissu urbain ancien des communes**. C'est une zone déjà urbanisée, **à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.**

Cette zone est à vocation mixte. En effet, outre l'habitat, elle est destinée à **accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants des communes**, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et sous réserve d'être compatible avec l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Salles d'art et de spectacles	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Equipements sportifs	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Lieux de culte	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autre équipement recevant du public	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt		X	
Bureau	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les éoliennes sur mat de particulier ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

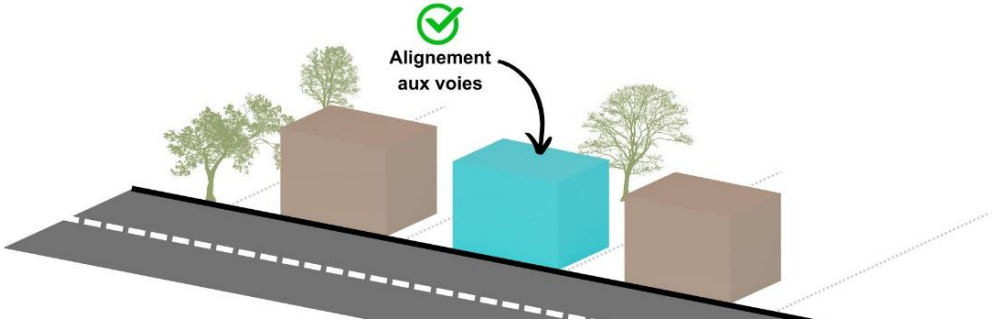
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

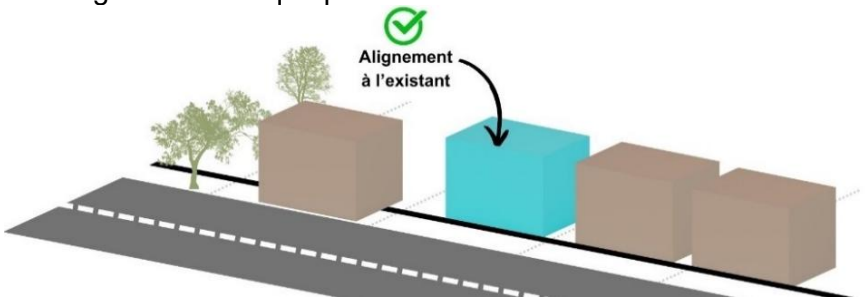
Les constructions en zone Ua doivent être implantées de sorte à préserver le caractère patrimonial du centre-bourg.

Dans ce sens, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies (existantes ou à créer) publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, cet alignement pouvant être marqué par un muret ;



- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où elles ne sont pas implantées à l'alignement de la voie ou dans le sens de l'alignement marqué par un mur/muret ou un bâtiment annexe ;



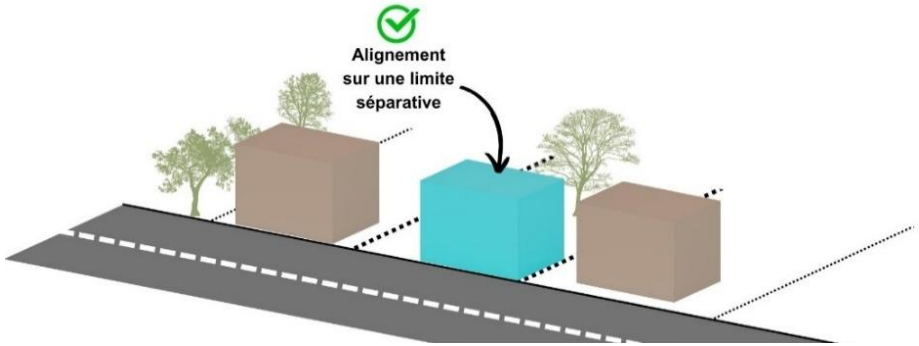
Lorsque la construction est bordée d'une part par une construction implantée à l'alignement de la voie, et d'autre part par une construction non implantée à l'alignement de la voie, le porteur de projet doit justifier le choix d'implantation au regard des implantations des constructions de la rue et de la cohérence globale de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en second rideau ou en l'absence d'alignement bâti. Dans ces cas, une implantation en cohérence avec la zone Ua caractérisée par des constructions anciennes sera attendue.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement par rapport à au moins une des limite(s) séparative(s)



Cette mesure s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'espace foncier afin de réduire l'utilisation des sols. L'objectif est d'utiliser les parcelles de façon à permettre de futures possibilités de division.

Volumétrie

- **Dispositions générales**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer aux constructions avoisinantes. La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 14 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Il peut être dérogé à la hauteur maximale lorsque la construction s'intègre dans un front bâti plus haut, c'est-à-dire lorsque les constructions avoisinantes au projet présentent une hauteur supérieure. Dans ce cas la hauteur doit être dument justifiée.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale, au faitage ou à l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour toute extension, réfection ou transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

- **Dispositions particulières**

À Conlie et à Sillé-le-Guillaume, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 niveaux (RDC+2 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes) dans la limite d'une hauteur maximale de 17 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les projets doivent, le cas échéant, respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Patrimoine ».

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Façades

- **Dispositions générales**

Les travaux portant sur des édifices anciens qui représentent l'architecture traditionnelle locale, telle que définie dans l'OAP Patrimoine doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés et mis en valeur.

Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi, exception faite des fenêtres, les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demie plus haute que large, à deux ventaux ou en vitre pleine. Cette disposition ne s'applique pas non plus aux vitrines commerciales, aux équipements publics ou aux portes de garage.

Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Afin de respecter le caractère patrimonial de la zone, la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures est obligatoire. Par sa conception, il devra s'intégrer harmonieusement à la façade du bâti et aux constructions avoisinantes.

Les teintes des menuiseries et portes seront choisies en référence à la période et à la typologie du bâti, afin de respecter la logique constructive et l'harmonie architecturale du quartier. Le gris anthracite, le noir ainsi que le blanc pur (à l'exclusion des volets roulants non visible depuis l'espace public) sont interdits.

Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Pour toutes les constructions autorisées au sein de la zone Ua, les toitures doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant et respecter le cadre architectural dans lequel elles s'intègrent.

Afin de respecter les époques de construction dans le cas de réhabilitations, les matériaux utilisés doivent permettre de maintenir à l'identique l'aspect de la toiture d'origine. Les couleurs type ardoise ou terre cuite sont à privilégier.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie dans la limite de hauteur de 1,80 mètres.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

La zone Ub correspond aux zones urbaines récentes construites en continuité de la zone Ua. Cette zone se caractérise par un **tissu urbain à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement**. Cette zone est composée de formes urbaines fréquemment hétéroclites.

Il s'agit d'y encourager davantage de **mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes** (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs qui contribuent à la vie des habitants de la commune.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hébergement	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions prévues ci-après.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hôtels	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres hébergements touristiques	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après..
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Salles d'art et de spectacles	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Equipements sportifs	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Lieux de culte	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autre équipement recevant du public	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat environnant et de ne pas présenter de risques pour la population riveraine.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations des constructions

Les constructions en zone Ub doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant dans une logique d'optimisation du foncier.

Volumétrie

La hauteur des constructions doit s'intégrer aux constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 12 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Il peut être dérogé à la hauteur maximale lorsque la construction s'intègre dans un front bâti plus haut, c'est-à-dire lorsque les constructions avoisinantes au projet présentent une hauteur supérieure. Dans ce cas la hauteur doit être dument justifiée.

Pour les constructions à usage d'habitation elle est limitée à 3 niveaux (RDC+1 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes ou RDC+2 pour une terrasse en toiture). Par dérogation, en cas de projet d'habitat collectif une hauteur de 17 mètres (au moins R+3) pourra être autorisée.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale, au faitage ou à l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour toute extension, réfection ou transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Façades

Les travaux portant sur des édifices anciens qui représentent l'architecture traditionnelle locale, telle que définie dans l'OAP Patrimoine, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés ou restaurés.

Les menuiseries (fenêtres, volets) et les portes devront respecter les teintes des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie architecturale et urbaine.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les toitures des constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant. Les couleurs type ardoise ou tuile sont à privilégier.

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions mitoyennes et avoisinantes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie, dans la limite de hauteur précédemment définie.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou à l'arrière du terrain ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La règlementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

La zone Ue est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une **vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale.**

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Salles d'art et de spectacles	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Equipements sportifs	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Lieux de culte	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autre équipement recevant du public	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

De manière générale, l'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions existantes. Les implantations des constructions et installations restent libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les équipements présents en zone Ue doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales de l'environnement dans lequel ils s'insèrent et notamment l'environnement d'ensemble des communes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

L'aspect extérieur des constructions en zone Ue doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, de l'existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

Toitures

- **Dispositions générales**

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Les éléments de superstructures tels que matériaux de ventilation, de climatisation, etc. doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact visuel dans l'environnement.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques publics »**En lien avec :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

La zone Uc correspond **aux zones à vocation commerciale** localisées, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement elles sont situées en entrée de bourg, le long des axes routiers principaux du territoire.

Ces zones, déjà urbanisées, sont destinées, majoritairement, aux **activités de commerces** (de type, alimentation, équipement de la maison, jardinage et bricolage, équipement de loisirs-sports-culture, commerce d'entretien à la personne, commerces de type combustibles et matériel de transports, offres de livraison, équipement de la personne, etc.) et**, dans une moindre mesure, aux activités de services** (service d'aide à la personne, services du quotidien et de proximité).

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Restauration	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après..
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt	X		Pour les implantations de logistique commerciale inférieure à 5000 m² de surface de plancher et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique
-

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Elle doit être pensée pour permettre une optimisation de l'utilisation de l'espace disponible, en vue de l'objectif de densification des zones d'activité (pas d'implantation en milieu d'unité foncière).

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou au retrait des voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Aspect extérieur des constructions

Les activités commerciales et de services présentent en zone Uc doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

L'aspect extérieur des constructions en zone Uc doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, de l'existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Façades

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes et au paysage. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Pour en savoir plus : Liste_essences

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Les zones Uc étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

La zone Uz correspond aux **espaces urbanisés, situés en périphérie des communes, accueillant des activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

La zone Uz a également vocation à **accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics**.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et sous réserve d'être compatible avec les orientations de l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique et dans le respect des conditions précisées ci-après
Restauration	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma		X	
Hôtels	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs. Elle doit être pensée pour permettre une optimisation de l'utilisation de l'espace disponible, en vue de l'objectif de densification des zones d'activité (pas d'implantation en milieu d'unité foncière).

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou au retrait des voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Aspect extérieur des constructions

Les constructions présentes en zone Uz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Panneaux photovoltaïques

L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, consommatrice d'espace ou qui artificialiserait les sols, est proscrite dans l'ensemble de la zone.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Uz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents.
Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

La zone 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'habitat. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Ces zones ont pour objectif d'encourager davantage de **mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes** (individuel, groupé, intermédiaire, collectif).

L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat environnant et de ne pas présenter de risques pour la population riveraine.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations des constructions

Les constructions en zone 1AUh doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant dans une logique d'optimisation du foncier.

Volumétrie

La hauteur des constructions doit s'intégrer aux constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 12 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Pour les constructions à usage d'habitation elle est limitée à 3 niveaux (RDC+1 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes ou RDC+2 pour une terrasse en toiture). En cas de projet d'habitat collectif une hauteur de 17 mètres (au moins R+3) pourra être autorisée au point le plus haut de la construction.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour toute extension, réfection ou transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Façades

Les menuiseries (fenêtres, volets) et les portes devront respecter les teintes des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie architecturale et urbaine.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les toitures des constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant. Les couleurs type ardoise ou tuile sont à privilégier.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect qualitatif et en bon état.

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions mitoyennes et avoisinantes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie dans la limite de hauteur de 1,80 mètres.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La règlementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

La zone 1AUz correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et **dont la vocation principale est d'accueillir des constructions dédiées aux activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		Sous réserve d'être compatible avec les orientations de l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique et de justifier d'une vocation uniquement artisanale et et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Restauration	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hôtels	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Elle doit être pensée pour permettre une optimisation de l'utilisation de l'espace disponible, en vue de l'objectif de densification des zones d'activité (pas d'implantation en milieu d'unité foncière).

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou au retrait des voies et emprises publiques.

La distribution intérieure des pièces de l'équipement doit tenir compte de l'exposition du bâti.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées au sein de la zone peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparative auquel cas des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place ;
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Souvent situées en entrée de bourg, les constructions en zone AUz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal, commercial et logistique

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

Le traitement végétal des clôtures doit être privilégié, notamment dans les zones situées en entrée de bourg. Ces clôtures végétales peuvent être doublées de clôtures matérielles sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la continuité des trames vertes et bleues. Elles seront composées d'essences locales, variées, non invasives et adaptées au changement climatique. Tout traitement non végétal doit être dument justifié.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Les zones Uz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal, commercial et logistique

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents.
Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, elle est destinée aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une **vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale**. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Salles d'art et de spectacles	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Equipements sportifs	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Lieux de culte	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autre équipement recevant du public	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

En cas de difficultés d'interprétation entre le tableau des destinations et les prescriptions écrites de cette sous-section, les dispositions du tableau priment.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées au sein des dispositions générales ;
- Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

La distribution intérieure des pièces de l'équipement doit tenir compte de l'exposition du bâti.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes.

Les implantations des constructions et installations restent libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les équipements doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

L'aspect extérieur des constructions doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Toitures

- **Dispositions générales**

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

- **Dispositions particulières**

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, pour existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Pour en savoir plus : Liste_essences

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Les zones 2AU correspondent à des zones d'extension urbaine destinée à être **ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi.**

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être ouverts à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Tout comme le secteur 1AU, il existe trois types de zones 2AU :

- 2AUh : Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat ;
- 2AUz : Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie ;
- 2AUe : Zone destinée à accueillir des équipements publics.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

La zone A correspond **aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole** (espaces valorisés par l'agriculture, terres labourables, terres cultivées, etc.). Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

La zone A prend en compte l'existence des bâtis non agricole occupés par des tiers.

Les unités de méthanisation sont considérées comme nécessaires à un équipement collectif dans le cas où le biométhane produit est injecté dans le réseau de distribution publique ou lorsqu'il est revendu au public. Dans ce cas, les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux unités de méthanisation.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	Par principe, les nouvelles constructions principales à destination d'habitation sont interdites. L'évolution des constructions existantes et la construction de locaux accessoires est autorisée (voir ci-après).
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		Constructions autorisées sous plusieurs conditions précisées ci-après.
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone A aux conditions cumulatives suivantes : • Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole et sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ;
- Les abris légers pour animaux (non professionnels) sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs indicés à condition de ne pas être supérieur à 30 m² et d'être ouvert sur au moins un côté. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Habitation (hors logement de fonction lié à l'activité agricole)

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
  - 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où l'emprise totale de l'ensemble des nouvelles annexes (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :

- Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
- Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- Les piscines, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise est inférieure ou égale à 35 m² ;
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour plus d'informations se référer au paragraphe « informations délivrées par les documents graphiques » de la partie 1.

Exploitation agricole

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sous réserve de respecter les normes ICPE et DDPE ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque 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.
- Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole, lorsqu'elles sont situées sur une unité foncière accueillant déjà un bâtiment agricole, sont autorisées à une **distance maximale de 100 mètres** par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. Une distance supérieure est autorisée si elle est justifiée par des règles de distance qui s'appliqueraient au bâtiment en question (exemples non exhaustifs : cahier des charges de label, distances ICPE) ou en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation ou encore en cas d'impossibilité technique dument justifiée ;
- Les bâtiments à vocation principale de stockage sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 50 mètres des habitations de tiers et d'une bonne intégration paysagère ;

Logement de fonction

La construction de nouveaux logements est autorisée uniquement lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole. Cette possibilité de construction est une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (L111-4 du Code de l'Urbanisme).

Le logement de l'exploitant, dès lors qu'il répond à des exigences de présence permanente et rapprochée pour l'exercice de l'activité agricole est considéré comme nécessaire. Dans ce cadre, c'est à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant la nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

La construction d'un logement de fonction se justifie par plusieurs conditions cumulatives :

- Le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50% du revenu d'origine agricole) du demandeur ;

- Une activité agricole déjà existante et pérenne sur le site (les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement).
- En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- L'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée.

Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation agricole individuelle s'il y a nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent, dans la limite de 3 logements par exploitation.

La nouvelle construction sera localisée au plus près de l'activité : le nouveau logement devra être situé dans un périmètre de 100 mètres à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole (150 mètres en cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires). Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation de type logement est autorisée à condition que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Les bâtiments d'habitation existants et les nouvelles constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées au sein des dispositions générales du présent règlement ;
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit le long d'une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit permettre la meilleure intégration paysagère possible de la construction dans la zone, en prenant en compte, les constructions avoisinantes éventuelles ainsi que les paysages qualitatifs du territoire et leurs perspectives.

Habitations

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au point le plus haut de la construction.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, par rapport au point le plus haut de la construction, qui peuvent par exemple être le faitage ou l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour toute extension, réfection ou transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Autres constructions

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut de la construction. Elle doit être proportionnée au cadre et à l'activité dans lequel elle s'inscrit.
Par exception, une construction d'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas où la destination du bâtiment et l'activité projetée le nécessitent. Le cas échéant, elle devra être dument justifiée.

En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel, la hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

- **Dispositions générales**

Le projet doit présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti. Compte tenu du caractère peu construit de la zone agricole et des perspectives paysagères à mettre en valeur, le porteur de projet doit travailler l'insertion paysagère du projet.

Les plantations successives de strates de végétation composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique constituent un outil important pour la bonne insertion paysagère des projets. Les pétitionnaires sont invités à utiliser cet outil.

- **Dispositions particulières**

Habitations
Les nouvelles constructions de type logement de fonction devront veiller à s'intégrer au caractère agricole de la zone. Les formes urbaines de type « *longères* » et « *habitat agricole* » seront à privilégier.

Autres constructions
Les constructions situées en zone agricole seront implantées et conçues de manière à préserver et valoriser le paysage, en utilisant des matériaux et des teintes compatibles avec l'environnement et les caractéristiques locales.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Façades

- **Dispositions générales**

Aussi bien pour les bâtiments agricoles que les habitations, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour les constructions existantes :
Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale de la construction d'origine ainsi que les aspects typiques des matériaux d'origine.

Pour les nouvelles constructions :
Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Toitures

- **Dispositions générales**

Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des constructions traditionnelles environnantes, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

En cas de construction de nouveaux bâtiments agricoles, il convient de s'assurer de la bonne orientation et inclinaison de la toiture pour la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

- **Dispositions particulières**

Des couleurs claires peuvent être autorisées pour les bâtiments agricoles liés à l'accueil ou à l'hébergement d'animaux, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible, une plantation successive de trois strates de végétation composée d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique est requise.

Cette dérogation permettant l'utilisation de couleurs claires en toiture, vise à garantir de bonnes conditions de confort thermique pour les animaux, la couleur blanche permettant de limiter l'absorption de la chaleur.

Toute demande sera accompagnée d'une justification technique et d'un traitement architectural et paysager permettant d'éviter l'impact visuel dans le paysage environnant.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Clôtures

En cas de doublure matérielle d'une clôture végétale, compte tenu de la sensibilité de la zone, les clôtures ne pourront pas être pleines mais devront permettre le passage de la faune sauvage (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

Dans le cas où la clôture ne serait pas végétale, la hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs traditionnelles et ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement). La hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité ou en raison de l'activité pastorale exercée.

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 clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Type des aspects interdits en zone A

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Les clôtures de terrains agricoles (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.) ayant vocation à être cultivés ou à accueillir le bétail ne sont soumises aux dispositions générales du règlement.

Toutefois, elles devront présenter une simplicité d'aspect et comprendre des rapports entre les pleins et vides ou à défaut, des percements.

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes afin de garantir une mise en valeur des paysages.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Compte tenu de la localisation de la zone A et du caractère naturel et agricole de ces espaces, le traitement environnemental et paysager des abords des constructions agricoles doit être particulièrement soigné.

Dans ce cas, lors de création de bâti agricole, la végétation et les accès existants doivent être préservés. Les terrassements devront être réduits au maximum, afin de permettre l'insertion du bâti dans le paysage existant.

Les éléments annexes aux bâtiments agricoles (fosses, stockages, silos, etc.) doivent être conçus et implantés de manière à limiter leur impact visuel, par une intégration dans le relief, l'utilisation de teintes sobres et un accompagnement végétal.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant **des caractéristiques écologiques spécifiques** (présence de prairies permanentes notamment).

Plusieurs critères ont été retenus concernant le classement en zone Ap. Les parcelles classées en Ap doivent comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Localisation à proximité immédiate des cours d'eau et zones humides ;
- Localisation à proximité des habitations ;
- Caractéristiques topographiques distinctives (lignes de crête, fond de vallée, etc.) ;
- Localisation dans des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A) ;
- Localisation dans les zones d'expansion des crues.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone A aux conditions cumulatives suivantes : • Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 4 : Stationnement

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

La zone Az correspond aux **espaces agricoles destinés à accueillir des activités économiques.** Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après
Restauration		X	
Commerce de gros	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		Constructions autorisées dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 11.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment principal.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des constructions doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier).

L'emprise au sol des constructions doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier). Elle est limitée à 1000 m².

L'évolution des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur le site à date d'approbation du PLUi.

En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel, la hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 11.

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Az doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques agricoles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Elles doivent être étudiées pour ne pas casser les perspectives paysagères environnantes ou créer un phénomène d'écrasement du paysage.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Az étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg ou au sein d'espaces entièrement dédiés à l'agriculture, les nouvelles constructions devront s'insérer de manière qualitative dans le paysage.

Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR At

La zone At correspond aux **espaces agricoles destinés à accueillir des activités touristiques.**

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR At

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR At

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les aires d'étape de camping-cars, dans la limite de 6 emplacements et sous réserve de conserver à minima 80 % de surface perméable.

Annexes et extensions

Les nouvelles constructions, les extensions et la création d'annexes sont autorisées pour les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détails ;
- Restauration ;
- Autres hébergements touristiques.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 11.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR At

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 11.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, l'**implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement
Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées
Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux
Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, du territoire. Ces secteurs sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'intercommunalité. Ces espaces sont, par essence, inconstructibles.

La zone N présente, cependant, des hameaux habités. Afin de préserver les qualités naturelles du site, seules les extensions et la construction d'annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées en secteur N.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	Par principe, les nouvelles constructions principales à destination d'habitation sont interdites. L'évolution des constructions existantes et la construction de locaux accessoires est autorisée (voir ci-après).
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone N aux conditions suivantes : • Qu'ils soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;
- Les abris légers pour animaux (non professionnels) sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs indicés à condition de ne pas être supérieur à 30 m² et d'être ouvert sur au moins un côté. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Pour les terrains concernés par le périmètre de carrière au titre de l'article R.151-34 sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations de sol suivantes :

- L'exploitation de carrières notamment au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;

Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités.

Identification au sein des documents graphiques :

Zone de recherche et d'exploitation de carrières

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

- Les occupations et utilisation destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans le respect de l'arrêté préfectoral règlementant les installations photovoltaïques au sol en zone naturelle et agricole, les installations photovoltaïques au sol, sous réserve qu'elles ne consomment pas d'espace agricole naturel ou forestier et n'artificialisent pas les sols.

Habitation

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
    - 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
    - Dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire maximum.
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où l'emprise totale des nouvelles annexes (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;

Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :

- Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
- Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les piscines, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise est inférieure ou égale à 35 m² ;
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour plus d'informations se référer au paragraphe « informations délivrées par les documents graphiques » de la partie 1.

Changements de destination

Le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi est autorisé, sous réserve que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'artisanat, soit activité de service avec accueil clientèle, soit l'hébergement touristique :

- Qu'il réponde à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine architectural communal et s'intègre parfaitement dans l'environnement ;
- Qu'il soit compatible avec les infrastructures existantes ou projetées.

Après transformation des bâtis existants, les conditions énoncées au point précédent « *Habitation* » s'appliquent.

Ces bâtiments sont spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Autres documents disponibles :**

Pour en savoir plus : Changement_de_destination

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées au sein des dispositions générales du présent règlement ;
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit le long d'une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit permettre la meilleure intégration paysagère possible de la construction dans la zone, en prenant en compte, les constructions avoisinantes éventuelles ainsi que les paysages qualitatifs du territoire.

Habitations

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, comme l'acrotère ou le faitage de la construction.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, par rapport au point le plus haut de la construction, qui peuvent par exemple être le faitage ou l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour toute extension, réfection ou transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Autres constructions

La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut de la construction. Elle doit être proportionnée au cadre et à l'activité dans lequel elle s'inscrit.

Par exception, une construction d'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas où la destination du bâtiment et l'activité projetée le nécessitent. Le cas échéant, elle devra être dument justifiée.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des constructions traditionnelles environnantes, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

Les couvertures, par leur coloris, sont l'élément le plus important visuellement, de loin comme de près, pour l'intégration des constructions dans l'environnement. Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des bâtiments traditionnels environnants, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

Néanmoins, 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 20 m².

Clôtures

En cas de doublure matérielle d'une clôture végétale, compte tenu de la sensibilité de la zone, les clôture ne pourront pas être pleines mais devront permettre le passage de la faune sauvage (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

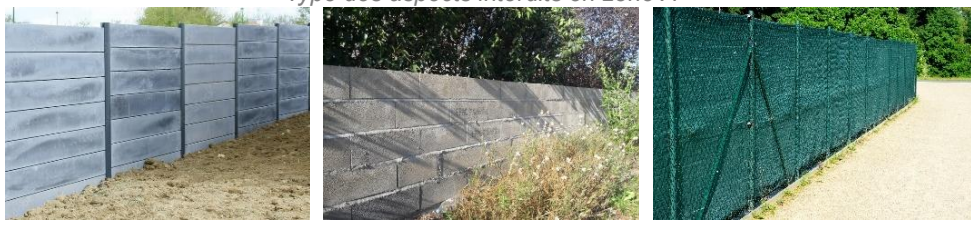
Dans le cas où la clôture ne serait pas végétale, la hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs traditionnelles et ne doit pas entrainer de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement). La hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité ou en raison de l'activité pastorale exercée.

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 clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Type des aspects interdits en zone A



Les clôtures de terrains ayant vocation à être cultivés ou à accueillir le bétail ne sont soumises aux dispositions générales du règlement (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

Toutefois, elles devront présenter une simplicité d'aspect et comprendre des rapports entre les pleins et vides ou à défaut, des percements.

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes afin de garantir une mise en valeur des paysages.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement
Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées
Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux
Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

La zone Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone Nt est donc destinée à la prise en compte des projets à vocation touristique dans les zones à dominante naturelle.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les aires d'étape de camping-cars, dans la limite de 6 emplacements et sous réserve de conserver à minima 80 % de surface perméable.

Annexes et extensions

Les nouvelles constructions, les extensions et la création d'annexes sont autorisées pour les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détails ;
- Restauration ;
- Autres hébergements touristiques.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, l'**implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement
Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées
Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux
Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

La zone NI correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone NI est donc destinée à couvrir les secteurs à usage d'activités sportives et de loisirs dans les zones à dominante naturelle tout en permettant le développement modéré de structures en lien avec la pratique d'activités de loisirs.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		Dans le respect des conditions précisées ci-après.
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les aires d'étape de camping-cars, dans la limite de 6 emplacements et sous réserve de conserver à minima 80 % de surface perméable.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 200 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 300 m².

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, l'**implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

La zone Nj correspond aux **espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres bourgs**. Il s'agit principalement de **jardins** présentant des caractéristiques naturelles à préserver. Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en milieu urbain et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine.

L'objectif principal de cette zone est la préservation du caractère naturel de ces espaces qui jouent un rôle significatif dans l'organisation urbaine locale, dans le bien-être des habitants et dans la qualité urbaine et écologique des espaces urbanisés des communes.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et Sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

Les abris de jardins et autres cabanons sont autorisés dans l'ensemble de la zone Nj à condition de ne pas être supérieur à 5 m² et de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2,5 mètres. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Volumétrie

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, l'**implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : Liste_essences

Pour en savoir plus : Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

La zone Nf correspond aux **espaces boisés présents sur le territoire**. Ce sont des espaces naturels faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, la zone Nf couvre notamment les massifs forestiers gérés par l'ONF sur le territoire intercommunal.

Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières et comporte également les espaces d'exploitation sylvicole et les constructions qui les accompagnent dont l'objectif est la gestion et la mise en valeur de ces massifs forestiers.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	Par principe, les nouvelles constructions principales à destination d'habitation sont interdites. L'évolution des constructions existantes et la construction de locaux accessoires est autorisée (voir ci-après).
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		Y compris les espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone.

Habitation

Seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
  - 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire maximum.
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale de l'ensemble des nouvelles annexes (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

- Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement est respectée :
    - Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
    - Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
    - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ;
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Exploitation *forestière*

Les aménagements, constructions et installations de la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisés à la condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de réglementation particulière.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions sur même propriété

Les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations sylvicoles qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres (calculée à partir de l'emprise du sol) des bâtiments de l'exploitation.

Volumétrie

La hauteur maximale des constructions sylvicoles est de 16 mètres. Celle-ci, doit être mesurée selon le cadre dans lequel le projet s'inscrit. En cas d'extension, la hauteur maximale ne pourra excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

La zone Nz correspond aux **espaces naturels destinés à accueillir des activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Entrepôt	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Bureau	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m².

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Nz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques naturelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Nz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents.

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

La zone Ne correspond aux **espaces naturels destinés à accueillir des équipements**.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. La constructibilité de chaque site est encadrée par une fiche dédiée, annexée au présent règlement.

L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes et dans le respect des conditions précisées ci-après.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 ***et***
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m².

PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 et
Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Ne doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques naturelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Les éléments de superstructures tels que les matériaux de ventilation, de climatisation, etc. doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Ne étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 1 :
Fiche des destinations et sous-destinations

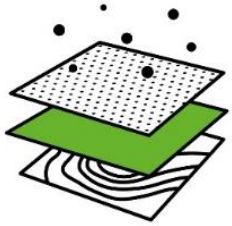
RÈGLEMENT ÉCRIT

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

4CPS

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité



EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DANS LES PLU(i)

DGALN/DHUP | 8 juillet 2024

Les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations de constructions sont définies dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme et trouvent leur base légale à l'article L. 151-9 de ce code, qui encadre le contenu du règlement du PLU(i) et permet à l'autorité compétente en matière de PLU d'autoriser ou de soumettre à conditions particulières l'implantation des constructions en fonction de leur destination.

L'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions résulte de l'application de la loi ALUR[1] qui introduit une réforme de la liste des destinations de construction pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle. Une décision du Conseil d'État du 30 décembre 2014[2] a par ailleurs consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a ainsi conduit à une réécriture des dispositions portant sur les destinations de constructions pouvant être règlementées par le plan local d'urbanisme (PLU). Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des constructions, ce décret de 2015 regroupe les neuf destinations antérieures en cinq destinations, elles-mêmes divisées en vingt sous-destinations.

Pour prendre en compte de nouveaux types de constructions apparus ces dernières années, les décrets n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et n° 2023-195 du 22 mars 2023[3] ont porté la liste des sous-destinations à vingt-et-un puis vingt-trois. Cette liste augmentée conserve son caractère limitatif.

Il en découle une nouvelle division entre destinations et sous-destinations qui modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations d'urbanisme.

La liste des destinations et sous-destinations est complétée par un arrêté du 10 novembre 2016 qui définit ces destinations et sous-destinations de constructions. Afin de prendre en compte les nouvelles sous-destinations créées par les décrets de 2020 et 2023, cet arrêté a été successivement modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023[4]. Ce dernier arrêté clarifie ou modifie également certaines définitions existantes qui faisaient ressortir des incohérences ou difficultés d'application.

---

[1] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

[2] CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

[3] Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

[4] Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

TABLE DES MATIERES

1. LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS 3

1.1 Rappel du cadre général de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions des constructions. 3

1.2 Evolution de la liste des destinations depuis la loi ALUR. 5

1.3 Des règles différenciées par destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle 7

2. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS 7

2.1 Présentation détaillée des definitions 7

2.1.1 Destination « exploitation agricole et forestière » 7
2.1.2 Destination « habitat » 9
2.1.3 Destination « commerce et activités de service » 10
2.1.4 Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » 13
2.1.5 Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » 15

2.2 Constructions multi-destinations, locaux accessoires, installations. 17

2.2.1 Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment 17
2.2.2 La réglementation des locaux accessoires 17
2.2.3 Règles applicables aux installations 18

3. LES MODALITES DU CONTROLE DES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LE CADRE DE L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS 20

ANNEXE I : LES NOTIONS DE DESTINATIONS, NATURE DES CONSTRUCTIONS, USAGES PRINCIPAUX ET NATURE DES ACTIVITES 23

I.1. Réglementation par nature de construction. 23

I.2. Réglementation par nature d'activité. 24

I.3. Réglementation des zones A et N. 25

ANNEXE II : DES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS FAISANT L'OBJET DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES SPECIFIQUES 27

ANNEXE III : CAS PARTICULIERS 28

III.1 Cas particulier des unités de méthanisation 28

III.2 Cas particulier de l'implantation d'une exploitation agricole en zone littorale ou de montagne 29

1. La réglementation applicable aux destinations de constructions

L'ancien article **R*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions et indiquait que les règles édictées par le PLU pouvaient « *être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. » De plus, des règles particulières pouvaient être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, la réforme des catégories de destinations a élargi les possibilités d'établir les règles concernant la destination des constructions autorisées dans les zones délimitées par un PLU, à des sous-destinations définies au niveau national, et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. La nature de chaque destination et sous destination a également été précisée de manière à résoudre les ambiguïtés d'interprétation au niveau local qui étaient sources d'insécurité juridique.

Cette liste de destinations et de sous-destinations de constructions est ainsi définie aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme et permet notamment :

- de définir dans les zones du PLU, des règles en fonction des situations locales, concernant la destination des constructions autorisées (cf. article L. 151-9). Des interdictions et restrictions d'implantation de constructions peuvent être définies selon leur destination ou sous-destination dans certaines zones du PLU ;
- de différencier les règles du PLU par type de constructions ;
- de procéder au contrôle du changement de destinations des constructions existantes.

1.1 Rappel du cadre général de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions des constructions

Le code de l'urbanisme fixe le cadre général de règlementation des interdictions et des autorisations des constructions, selon leurs destinations et leur nature, ainsi que des usages principaux du sol et de certains types d'activités. L'ensemble de ces notions sont précisées en annexe I, de même que la réglementation spécifique aux zones agricoles (A) et naturelles (N) des PLU.

Les articles **L. 151-9, L. 152-6-4, R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** du code de l'urbanisme ont ainsi redéfini le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

CODE DE L'URBANISME (dans sa version en vigueur au 8 juillet 2024)

Partie législative *Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme* *Section 4 : Le règlement*	
Articles recodifiés depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015	Contenu des dispositions
L. 151-9	Le règlement peut, dans les zones délimitées dans le PLU : - « préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées », - « prévoir l'interdiction de construire », - « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées »
L. 152-6-4	« Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (…) ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, (…) des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain. En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée » : - « Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné »
Partie réglementaire ***Section 3 : Le règlement***	
2° de l'article R. 151-2	La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation
R. 151-27	Liste des 5 destinations de constructions
R. 151-28	Liste des 23 sous-destinations de constructions
R. 151-29	Renvoi à l'arrêté définissant les sous-destinations
R. 151-30 et R. 151-33	Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement
R. 151-37	Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations

1.2 Evolution de la liste des destinations depuis la loi ALUR

Pour les PLU qui n'ont pas encore intégré la réforme issue de la loi ALUR, les destinations qui peuvent être mentionnées dans le règlement sont celles qui figurent à l'ancien article R* 123-9 du code de l'urbanisme. Ces neuf destinations ne disposaient pas de définition réglementaire et pouvaient faire l'objet de définitions spécifiques établies au niveau local par l'autorité compétente en matière de PLU. Toutefois, ces définitions ne pouvaient aboutir à créer une nouvelle destination de construction non prévue par le code de l'urbanisme[5].

Pour ce qui concerne les PLU dits « alurisés », qui font mention dans leur règlement des destinations et sous-destinations énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, il convient de se référer aux définitions mentionnées dans l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 et par l'arrêté du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu. Les dispositions de l'arrêté du 22 mars 2023 étant entrées en vigueur le lendemain de sa publication, ce sont les définitions modifiées par cet arrêté qui s'appliquent désormais à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'arrêté constitue le socle réglementaire et opposable des définitions des destinations et sous-destinations. Ainsi, les auteurs de PLU ne peuvent pas édicter leurs propres définitions. Toutefois, ils peuvent prévoir des exemples, notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité locale ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques. Les collectivités locales restent également libres d'apporter des éléments de clarification sur la classification d'une construction dans une sous-destination, dès lors que cette définition n'entre pas en contradiction avec la définition donnée par l'arrêté.

Les précisions et exemples de la présente fiche peuvent être apportés pour éclairer l'application de ces définitions. Les éléments fournis dans cette fiche n'ont pas vocation à remplacer les exemples qu'un PLU pourrait comporter dans un lexique ou glossaire, mais à servir de référence en cas de silence du document dans ce domaine. Enfin, précisons que tous les renvois vers des législations extérieures ne constituent que des indications dès lors qu'aucun renvoi formel n'est prévu dans la loi, dans les décrets ou arrêtés.

[5] CE n°360850 du 30/12/2014

Les évolutions des 5 destinations et de leurs sous-destinations principales depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Avant le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 Limitation à 9 destinations	Depuis les décrets n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et n° 2023-195 du 22 mars 2023 Limitation à 5 destinations et 23 sous-destinations
- Habitation - Hébergement hôtelier - Bureaux - Commerce - Artisanat - Industrie - Exploitation agricole ou forestière - Entrepôt - Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Exploitation agricole et forestière : - Exploitation agricole - Exploitation forestière Habitation : - Logement - Hébergement Commerce et activités de service : - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Lieux de culte* - Autres équipements recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

*** En rose : Modifications apportées par décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 à la liste des destinations et sous-destinations**

1.3 Des règles différenciées par destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle

Les auteurs de PLU peuvent édicter des règles différentes sur une base limitative de cinq destinations et vingt-trois sous-destinations de constructions prévues aux articles **R.151-27** et **R.151-28** du code de l'urbanisme.

Ces règles peuvent par exemple prévoir des dispositions spécifiques de hauteur et d'emprise au sol, des ratios de stationnement, des normes relatives à la performance environnementale, des coefficients de biotope pour certaines destinations ou sous-destinations. Celles-ci doivent néanmoins être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent, en principe, pas aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'intégralité du territoire communal.

Le rapport de présentation du PLU doit justifier la différenciation des dispositions édictées par le règlement, pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), selon les destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans une même zone, lorsque cela est rendu nécessaire (2° de l'article **R.151-2**).

Plusieurs déclinaisons de règles permettront de préserver ou d'imposer une mixité fonctionnelle, comme :

- Imposer des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 3° de l'article R.151-37. Le PLU peut également prévoir, en cas de déséquilibre entre certaines destinations et sous-destinations, des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations en application du 2° de l'article R.151-37,
- Combiner des règles différenciées entre les sous-destinations avec les possibilités offertes de réglementer les rez-de-chaussée (hauteur sous plafond) en application du 3° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU pourront notamment, afin d'assurer une diversité commerciale, prévoir des règles différenciées entre le commerce de gros, les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2. Définitions des destinations et sous-destinations de constructions

2.1 Présentation détaillée des définitions

2.1.1 Destination « exploitation agricole et forestière »

〉 La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Les activités agricoles sont définies par le 1er alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « *activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation*

d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (…). »

Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage[6].

Par ailleurs, l'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition de la sous-destination « exploitation agricole » pour l'élargir aux « *constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme* ». En effet, ces constructions avaient été ajoutées à la liste des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans les zones agricoles ou forestières d'un PLU mentionnées à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN. La définition intègre désormais ces constructions sous réserve toutefois que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « *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* ». En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques)[7].

La définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » dans l'arrêté du 22 mars 2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du code de l'urbanisme. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

[6] Cf. CE, 6 mars 1991, n° 105487 ; CE, 6 mai 1996, n° 135979
[7] Cf. CAA, Bordeaux, 4e chambre, 17 Décembre 2021 – n° 19BX02911

〉 La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2.1.2 Destination « Habitat »

〉 La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques pour favoriser la mixité sociale, notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (délimitation de secteurs dans lesquels tout programme de logements comporte une part de logements locatifs sociaux sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L. 151-41 (programmes de logements comportant une part de logements locatifs sociaux inscrits dans des emplacements réservés, avec droit de délaissement).

En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;
- les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales[8].

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

〉 La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

8 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf

Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté codifié à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont une destination, au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, qualifiable à la fois « d'hébergement » et « d'hébergement hôtelier et touristique » selon les dispositions applicables à cette date. Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a divisé la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », ce qui revient à donner aux RHVS une triple sous-destination correspondant soit à « hébergement » dans la destination « habitat », soit aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » dans la destination « commerce et activité de service ». Elle vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le PLU a interdit l'une ou l'autre de ces destinations. Cette disposition a été précisée à l'article R. 631-26-1 du CCH.

Distinction logement / hébergement pour l'application des règles de mixité sociale.

Même si les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont intégrées à la destination « habitat », le champ d'application de certaines dispositions du code de l'urbanisme relatives à la mixité sociale est différent selon que la construction relève de la sous-destination « logement » ou « hébergement ».

C'est l'interprétation qui a été faite par le Conseil d'Etat dans le cas de la réalisation d'une résidence service séniors répondant à la définition et aux caractéristiques des résidences services, prévues aux articles L. 631-13, L. 631-15, L. 631-16 et D. 631-27 du code de la construction et de l'habitation. En effet, il a été considéré que cette résidence qui relève de la vocation d'« hébergement » n'entrait pas dans le champ d'application des dispositions d'un règlement de PLU délimitant dans les zones U ou AU, en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, des secteurs « dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »[9].

2.1.3 Destination « commerce et activités de service »

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

[9] CE, 10e et 9e ch. réunies, 13 déc. 2021, n° 443815

Elle recouvre d'une part « *les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle* », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « *les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». La légalité de l'arrêté au sujet de la définition de ces catégories a été confirmée par décision du Conseil d'Etat en date du 6 mai 2024[10].

Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc…) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc…). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L. 111-1 à L. 111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code[11].

Cette sous-destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager…). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

〉 La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

〉 La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

[10] CE, 6 mai 2024, n°474445

[11] La partie législative du code de l'artisanat a été modifiée par l'ordonnance n° 2023-208 du 28 mars 2023 et la partie réglementaire remplacée par le décret n° 2023-500 du 22 juin 2023.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

〉 La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

L'arrêté du 22 mars 2023 a ajouté les termes « notamment médicaux » pour indiquer plus clairement que la définition concerne les constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sages-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie…).

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » … On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc…

〉 La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.

〉 La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

1. les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code de tourisme),
2. les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code du tourisme) ;
3. les maisons familiales de vacances (Articles D. 325-13 à D. 325-22 du code du tourisme)

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes[12] donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

[12] https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf

Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

〉 La sous-destination « **cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

2.1.4 Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple : bibliothèque municipale, piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée…

〉 La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture…), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public…), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public.

Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50 % de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public) mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ». En effet, la distinction entre les bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé ne se justifie que par la nature de ses occupants mais pas du point de vue des règles d'urbanisme qui pourraient leur être applicables dans un PLU (hauteur, stationnement, assainissement, etc…).

〉 La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

〉 La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique).

〉 La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

〉 La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc…

〉 La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

L'article 7 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 422-5-1 instaurant la consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte. La création de la nouvelle sous-destination spécifique aux lieux de culte facilitera la procédure mise en œuvre pour l'application de ces dispositions.

〉 La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier…), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

En revanche, la réalisation des aires de grands passages qui, selon les caractéristiques définies par l'article 1er du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, ne comportent pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU.

Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.

2.1.5 Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

〉 La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire

d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

〉 La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.

Elle recouvre également les « data centers ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

〉 La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc…) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.

〉 La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc…

- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Cette sous-destination a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023.

2.2 Constructions multi-destinations, locaux accessoires, installations

2.2.1 Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU (article R. 151-37 du CU).

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

2.2.2 La réglementation des locaux accessoires

L'article R. 151-29 du livre I[er] du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Par conséquent, les locaux accessoires sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que la construction principale.

Le code de l'urbanisme reste cependant silencieux sur les seuils à partir desquels un local doit être considéré comme accessoire d'un bâtiment principal.

La fiche technique « lexique national de l'urbanisme » mise en ligne par le Cerema[13] précise la définition du local accessoire :

« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale, à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante… »

Exemples de locaux constituant l'accessoire d'une construction :

[13]https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2024/02/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

- Le logement des pompiers, nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

A ce propos, dans le cas particulier d'un PLUi qui limite à deux le nombre des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être construites par exploitation agricole, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la notion de construction « attachée à l'exploitation agricole[14]» et a considéré dans ce cas d'espèce, qu'un logement de fonction agricole continue de relever de la sous-destination exploitation agricole même s'il n'est plus occupé par un exploitant.

2.2.3 Règles applicables aux installations

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations (article L. 151-9 du code de l'urbanisme).

La fiche technique « lexique national de l'urbanisme » précise ainsi la définition de la construction :

« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; voir P. le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 octobre 1980 : Bull. crim. N° 257 ; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ

[14] Conseil d'État, 5ème - 6ème chambres réunies, 13/02/2024, n° 461461.

de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations…), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs. »

La notion d'installations au regard de cette analyse s'applique par exemple aux projets de bornes de stockage d'électricité par batteries. En principe, il ne s'agira pas de constructions au sens de l'urbanisme mais plutôt d'installations, car elles ne génèrent pas d'espace utilisable par l'homme. Il conviendra ainsi de raisonner en termes de nature d'activité autorisée dans la zone et non en termes de destination. Si leur usage contribue à la satisfaction d'un besoin collectif ou d'intérêt public, notamment en stockant l'énergie qui sera distribuée dans le réseau public ou collectif, il s'agira d'une installation nécessaire à des équipements collectifs au sens de la jurisprudence (cf. paragraphe 1.3 de l'annexe I).

Cependant, une telle appréciation s'effectuera au cas par cas. S'il s'agit d'un bâtiment comportant plusieurs batteries, le raisonnement pourra se faire en termes de destination de construction. Dans ce cas, si le stockage de l'énergie est effectué en vue d'être redistribué dans le réseau public, la construction pourra correspondre à la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » qui « *recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle* », notamment *« les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.* »

Les « installations » ne sont pas définies dans le code de l'urbanisme mais elles disposent d'un régime propre dans le PLU en application de plusieurs articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- une habilitation générale du PLU à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L. 152-1 qui prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture ***d'installations classées*** appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »
- qu'en zone naturelle ou en zone agricole, en application du 1° de l'article L. 151-11 du même code, le PLU peut choisir d'« autoriser 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 ».
- qu'en zone naturelle ou agricole, peuvent être autorisées « les constructions et ***installations*** nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime » en application des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme.

3. Les modalités du contrôle des changements de destinations et sous-destinations dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols

En matière d'autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations et de sous-destinations prévu aux articles **R.421-14** et **R.421-17** du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des vingt-trois sous-destinations de constructions :

- dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire lorsque le changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, comme le prévoit l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme ;
- dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable lorsque le changement de destination n'emporte pas de modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme.

Il appartient à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions de son PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d'interdiction ou d'autorisation sous condition).

- dans le cas d'un changement de sous-destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les règles de fond applicables, notamment celles prévues par le PLU.

Depuis le 1er janvier 2016, ces dispositions sont également applicables aux communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU) ou disposant d'une carte communale.

En effet, les articles R. 421-14 et R. 421-17 renvoient aux destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sans faire de distinction entre les communes couvertes ou non par un plan local d'urbanisme ou une carte communale.

Par une décision[15] du 7 juillet 2022, le Conseil d'Etat a considéré que le maintien, par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, des destinations prévues à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme et contenues dans les PLU dont la procédure d'élaboration ou d'évolution a été engagée avant le 1er janvier 2016, ne s'applique pas aux autorisations d'urbanisme : le permis de construire (article R.421-14 du même code) et la non-opposition à déclaration préalable (article R.421-17 du même code). Celles-ci sont instruites et délivrées au regard des destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du même code.

Articulation avec l'autorisation au titre du code du tourisme

L'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique (EVL) introduit un mécanisme tendant à rapprocher l'usage d'un appartement qui est propre notamment au code du tourisme et au code de la construction et de l'habitation aux destinations de constructions du code de l'urbanisme.

[15] Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 07/07/2022, n° 454789

Le décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme pris pour l'application de cet article, prévoit une articulation avec la procédure d'autorisation d'urbanisme en cas de changement de destination rendu nécessaire par le projet.

Dès lors que le projet de transformation de local commercial de meublé de tourisme s'accompagne d'un changement de destination seul ou accompagné des travaux, il est nécessaire de solliciter une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Le décret vient créer une articulation entre les deux législations. Sous réserve du respect des conditions posées par le code de l'urbanisme, l'autorisation au titre du code du tourisme vaut permis de construire ou non-opposition à déclaration préalable en fonction de l'autorisation déposée. En fonction de la présence des travaux ou non avec le changement de destination, le type d'autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme n'est pas la même. Une seule demande est déposée au titre des deux législations.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de destinations de constructions. Le passage d'un usage de local commercial vers un usage de meublé de tourisme, sera assimilé :

- au changement de sous-destination « commerce » en « autres hébergements touristiques » au sein de la même destination « commerce et activités de service » si le pétitionnaire précise dès le dépôt de sa demande d'autorisation que la mise en location du local, non déclaré comme sa résidence principale, se fait au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Dans le cas d'un changement de sous-destination, aucune demande d'autorisation d'urbanisme ne sera demandée en l'absence de modification des structures porteuses du bâtiment ;
- au changement de destination suivant : « commerce et activités de service » vers « logement ». Si le pétitionnaire précise dès le dépôt de sa demande d'autorisation que le local devient sa résidence principale ou secondaire, mais qu'il sera loué en tant que meublé de tourisme pour une période inférieure à cent vingt jours au cours de l'année civile. Par la suite si le logement dépasse les seuils de jours de location annuelle prévus par le code du tourisme par le 3e alinéa de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme (cent vingt jours à la date de publication de cette fiche), il rebasculera en destination « commerce et activités de service ». Il conviendra d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour régulariser ce changement de destination.

<u>Cas particulier des changements de destination en zone agricole dans les zones agricoles, naturelles ou forestières d'un PLU :</u>

Le 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme autorise en zone agricole et naturelle d'un PLU, le changement de destination de bâtiments, même s'ils ne sont pas situés dans des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sous plusieurs conditions :

1° les bâtiments concernés doivent être désignés par le règlement du PLU et identifiés sur ses documents graphiques ;

2° le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

3° le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le changement de destination d'un bâtiment agricole en vue d'y pratiquer une activité d'hébergement touristique de type gîte par exemple, sera possible à titre dérogatoire, en zone N, si le bâtiment a été désigné dans le règlement du PLU, et sous réserve que cela ne

compromette pas la qualité paysagère du site. Il nécessitera néanmoins l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites compétente[16].

En revanche, au-delà de cette possibilité de changement de destination de bâtiment agricole, les structures à usage d'accueil touristique complémentaires à une activité agricole tels que les campings à la ferme ou les gîtes ruraux ne pourront être considérées comme des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, même lorsque les ressources procurées par cette activité sont utiles voire indispensables à l'équilibre économique de cette exploitation[17].

[16] Réponse ministérielle n° 80006 du 29 sept. 2015
[17] CE, 14 févr. 2007, n° 282398

Annexe I : Les notions de destinations, nature des constructions, usages principaux et nature des activités

L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme indique que le règlement du PLU :

- « peut préciser l'affectation des sols selon les ***usages principaux*** qui peuvent en être faits ou la ***nature des activités*** qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire »,
- « peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la ***destination*** et la ***nature des constructions*** autorisées ».

Le code de l'urbanisme prévoit ainsi que le PLU peut réglementer l'implantation des constructions en fonction de leur nature ou de leur destination. Le terme d'« usage principal » ne concerne que l'affectation ou l'occupation des sols et non l'usage des locaux comme défini dans le code de la construction et de l'habitation.

I.1. Réglementation par nature de construction

Bien que les destinations et sous-destinations des constructions soient clairement identifiées dans les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, il n'est pas donné de définition de ce qu'il faut entendre par la « nature » des constructions ou des activités qui peuvent être autorisées dans un zonage du PLU.

Cependant, d'autres articles du code de l'urbanisme définissent quels types de constructions peuvent être autorisés sous conditions, dans certains zonages du PLU, sans les distinguer en fonction de leur destination. Il s'agit notamment, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (cf. le 1° du I de l'article L. 151-11) ;
- des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (II de l'article L. 151-11) ;
- des installations de méthanisation (III de l'article L. 151-11) ;
- 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, dans les conditions prévues par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (cf. 3° de l'article L. 151-13) ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (cf. article R. 151-23) ;
- des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13.

Ces dispositions réglementaires précisent ainsi le champ des dispositions législatives prévues à l'article L. 151-9 pour ce qui concerne la « nature » des constructions pouvant être autorisées dans les zones délimitées par un PLU.

Les articles R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme ajoutent également la possibilité pour les PLU d'interdire ou de soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent.

I.2. Réglementation par nature d'activité

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activités pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU peuvent donc les définir, en s'attachant à les justifier dans le rapport de présentation :

- pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions (Art. R. 151-30) ;
- pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions (Art. R. 151-33).

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite donnée par les articles R.151-30 et R. 151-33 pour interdire ou autoriser sous conditions « les types d'activités qu'il définit ». Toutefois, les motifs qui peuvent être invoqués par les auteurs du PLU doivent être basés sur des éléments objectifs, consacrés par des législations ou des réglementations existantes, notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'article L. 152-1 du code de l'urbanisme relatif aux effets du PLU précise que les « *travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » doivent être conformes au règlement du PLU. Ainsi, cet article définit, de manière limitative, la nature des activités qui peuvent être réglementées par le PLU. Il ne s'agit pas des modalités d'exercice des activités qui peuvent être réalisées à l'intérieur des constructions.

Cette disposition permet d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être réglementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité (activités polluantes, carrières, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction tels que les installations de production d'énergie photovoltaïque par exemple). Elle porte également sur un champ plus large que les constructions et installations : affouillements, exhaussements ou remblais.

Le code de l'urbanisme prévoit le contenu des demandes de permis et de déclarations préalables qui permet d'identifier si le projet de construction, aménagement, travaux ou installation est conforme aux règles d'urbanisme applicables. Celles-ci ne peuvent contenir que les informations et pièces énoncées dans ce même code. Des pièces, en fonction de la situation du projet ou de sa nature, peuvent être demandées si elles sont expressément prévues par le code de l'urbanisme.

Parmi les informations requises, les formulaires cerfa comprennent par exemple l'indication de la localisation du terrain d'implantation du projet, de ses références cadastrales ainsi que de sa situation juridique (pouvant induire des règles particulières en fonction du terrain). Ils comprennent également une courte description du projet.

Les demandes de permis de construire et d'aménager comprennent, par ailleurs, une notice explicative décrivant le terrain et présentant le projet. Celle-ci permettra la vérification de la conformité du projet aux règles d'urbanisme applicables. Si, pour cela, elle n'est pas suffisamment détaillée, l'autorité compétente pour instruire l'autorisation d'urbanisme pourra

notifier au pétitionnaire une demande de pièces manquantes. Toutefois, celle-ci devra être circonstanciée et précise pour être valable.

Dans les dossiers de déclarations préalables la notice n'est, en principe, pas une pièce obligatoire, le service instructeur devra alors se contenter des informations fournies dans l'encadré « Nature des travaux » dans le formulaire cerfa afférent à cette procédure. Des exceptions sont toutefois prévues par le code de l'urbanisme.

C'est sur le fondement de ces pièces et informations que les activités pourront être identifiées et que leur régularité pourra être contrôlée, même si celles-ci ne sont pas rattachées à une destination. Au regard de ces éléments, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme prend une décision d'octroi ou de refus de la demande d'autorisation ou d'opposition à la déclaration préalable.

Enfin, il convient de préciser que toutes les informations requises dans les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent se rapporter aux règles d'urbanisme, celles-ci n'ayant pour seule vocation que le contrôle de la conformité du projet à celles-ci.

I.3. Réglementation des zones A et N

La possibilité de définir dans le PLU des règles en fonction des destinations et sous-destinations de constructions, et de la nature des constructions ou activités autorisées, est encadrée par des dispositions du code de l'urbanisme propres à certains zonages.

C'est le cas notamment des zones agricoles (A), naturelles ou forestières (N) des PLU dans lesquels peuvent être autorisés en application des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations ainsi que les changements de destination prévus par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation prévues par l'article L. 151-12, ainsi que les constructions et aménagements prévus dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) mentionnés à l'article L. 151-13, dans les conditions fixées par ces différents articles.

L'article **L. 151-11** auquel ces articles renvoient permet plus particulièrement d'autoriser dans ces zones :

- 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 ;
- dans les zones agricoles ou forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque 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.

Par conséquent, un règlement de PLU qui autorise certaines destinations ou sous-destinations dans les zones A ou N qu'il aura délimités, devra prévoir que les conditions de nécessité à l'exploitation agricole soient bien respectées, ou lorsqu'il s'agit de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », que les conditions de compatibilité avec

l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que de sauvegarde des espaces naturels et des paysages soient bien mentionnées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme rappelées ci-dessus.

A ce propos, la notion de nécessité à des équipements collectifs peut être appréciée au cas par cas à la lumière de la jurisprudence. Elle s'entend généralement comme la réalisation de toute construction ou installation assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population.

Il a ainsi été considéré qu'un parc photovoltaïque au sol destiné à la production d'électricité et contribuant à la satisfaction d'un intérêt public, entrait bien dans la catégorie des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs susceptibles d'être autorisés en zone agricole ou naturelle et forestière au sens des dispositions de l'ancien article L. 123-1 du code de l'urbanisme (actuel article L. 151-11)[18].

En revanche, le Conseil d'État considère que la réalisation de commerces divers et d'un complexe cinématographique dont l'objet est de nature commerciale, ne constitue pas un équipement collectif alors même que l'opération est destinée à recevoir un public important et qu'elle relèverait d'une activité culturelle (CE, 23 nov. 2005, n° 262105).

[18] CAA Nantes, 5e ch., 23 oct. 2015, n° 14NT00587 ; (voir aussi : CAA Marseille, 9e ch., 7 nov. 2017, n° 16MA01780)

Annexe II : Des catégories de constructions faisant l'objet de dispositions législatives spécifiques

C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de différencier les règles d'urbanisme à un niveau plus fin que la sous-destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU visent à favoriser la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi.

En matière de stationnement, l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme prévoit que, quelles que soient les dispositions prévues par le règlement du PLU, il ne pourra être opposé aux porteurs de projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (ou 0,5 en cas de proximité avec les transports en commun).

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions pour permettre aux auteurs de PLU de favoriser la production de logements sociaux. Il s'agit notamment de la délimitation d'emplacements réservés, pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit également que le règlement du PLU peut choisir d'accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions, notamment dans le cadre d'un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L. 151-28) ou logements intermédiaires (4° de l'article L. 151-28), ou pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (3° de l'article L. 151-28).

En matière de commerce, l'article L. 151-16 et le 4° de l'article R. 151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité.

Annexe III : Cas particuliers

III.1 Cas particulier des unités de méthanisation :

Les unités de méthanisation répondent à la définition de l'activité agricole dans les conditions mentionnées à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), lorsque la production et, le cas échéant, la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation « *est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ». Dans ce cas, l'unité de méthanisation est exploitée et l'énergie commercialisée par un agriculteur ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles (article D. 311-18 du CRPM).

L'article 78 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a modifié le code de l'urbanisme pour préciser que les installations de méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du CRPM sont considérées comme des *« constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole »* pouvant être autorisées dans les espaces agricoles ou naturels des communes régies par le règlement national de l'urbanisme ou une carte communale, et comme des constructions et installations nécessaires « *à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* » mentionnées au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, pouvant être autorisées dans les zones agricoles ou naturelles d'un PLU.

C'est uniquement dans ces conditions, que les unités de méthanisation qui relèvent de l'activité agricole, peuvent également être assimilées à la définition de la sous-destination « exploitation agricole ».

En revanche, si une unité de méthanisation ne répond pas aux conditions définies par le CRPM en matière d'activité agricole, elle pourra être considérée comme une construction ou installation nécessaire à des équipements collectifs si la production de biogaz ou d'électricité par la méthanisation est distribuée dans le réseau public, répondant ainsi à un service d'intérêt général pour les besoins de la population. Elle pourra être autorisée dans une zone agricole ou naturelle dès lors que celle-ci respecte les conditions fixées par le 1° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme en matière de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle pourra être plus précisément rattachée à la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »* de la destination « *équipements d'intérêt collectif* » qui « *recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle »* et « *comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » *ou « les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».*

Classement des unités de méthanisation au sens de la réglementation :

Unités de méthanisation	Au sens de la nature d'activités autorisées dans le règlement du PLU (articles L. 151-11 et R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme)	Au sens des définitions destinations ou sous-destinations de constructions autorisées
a) Dont la production et, le cas échéant, la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation « est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles » (article L. 311-1 CRPM)	Communes couvertes par un PLU : **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** (article L. 151-11, II)	Exploitation agricole et forestière Sous-destination : exploitation agricole
b) Si a) n'est pas respecté et que l'énergie produite est distribuée dans le réseau public	**Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** (article L. 151-11, I)	Equipements d'intérêt collectif et services publics Sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
c) Si a) n'est pas respecté et que l'énergie produite n'est pas distribuée dans le réseau public	Construction ou installation de nature industrielle (non autorisée en zone A ou N sauf dans les conditions prévues à titre exceptionnel dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL))	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Sous-destination : Industrie

III.2 Cas particulier de l'implantation d'une exploitation agricole en zone littorale ou de montagne

Les communes entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986, sont soumises au principe de continuité selon lequel « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants » (article L. 121-8, al 1er du code de l'urbanisme).

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme prévoit une dérogation à ce principe de continuité pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. Le bénéfice de cette dérogation ne joue qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception de la culture marine.

L'accord de l'autorité administrative de l'Etat est requis après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (cf. article L. 121-10 du code de l'urbanisme).

Cette dérogation ne s'applique pas dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables du littoral qui font l'objet d'une protection renforcée en raison de leur sensibilité particulière et sont soumis à un régime d'inconstructibilité assorti de quelques exceptions très encadrées (voir article L. 121-17 du code de l'urbanisme pour la bande des 100 mètres et L. 121-24 et R. 121-5 du même code pour les espaces remarquables du littoral).

De même, les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux espaces naturels, agricoles et forestiers de montagne, issues de la loi montagne du 9 janvier 1985, y permettent l'implantation des « constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières » (cf. article L. 122-11 du code de l'urbanisme).

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ de COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 2 :
Liste des essences

RÈGLEMENT ÉCRIT

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

4CPS

Les essences locales

Alisier torminal

Source : Zerbor, Getty Images

Sorbus torminalis
Abres moyens

Aulne glutineux

Source : jardindupicvert.com

Alnus glutinosa
Arbres moyens

Bouleau pubescent

Source : wikipedia

Betula pubescens
Abres moyens

Bouleau verruqueux

Source : Gagny.fr

Betula pendula
Abres moyens

Bourdaine

Source : PNR Boucles de la Seine

Frangula alnus
Grands arbustes

Charme/Charmille commun

Source : Pépinières Bauchery

Carpinus betulus
Abres moyens

Châtaignier

Source : Collorello

Castenea sativa
Hautes tiges

Chêne pédonculé

Source : wikipedia

Quercus robur
Hautes tiges

Chêne sessile

Source : Ecobalade

Quercus petraea
Hautes tiges

Les essences locales

Cornouiller sanguin

Source : Planfor

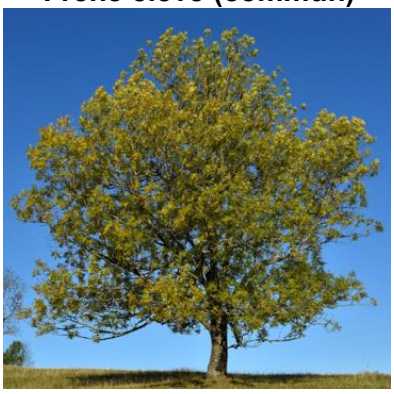
Comus sanguinea
Grands arbustes

Erable champêtre

Source : Saint-Avertin

Acer campetre
Grands arbustes

Frêne élevé (commun)



Source : Willemse France

Fraxinus excelsior
Hautes tiges

Hêtre commun

Source : Pépinières Lecomte

Fagus sylvatica
Hautes tiges

Houx commun

Source : Jardinier paresseux

Ilex aquifolium
Abres moyens

Merisier

Source : France bleue

Prunus avium
Hautes tiges

Néflier

Source : Palmiers et Compagnie

Mespilus germanica
Grands arbustes

Nerprun purgatif

Source : The original garden

Rhamnus catharticus
Grands arbustes

Noisetier/Coudrier

Source : Mon coach jardin

Corylus avellana
Grands arbustes

Les essences locales

Noyer commun

Source : Ferriere Fleurs

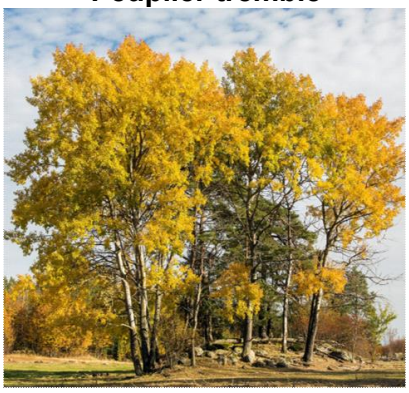
Juglans regia
Hautes tiges

Peuplier noir

Source : Terre de touraine

Populus nigra
Hautes tiges

Peuplier tremble



Source : Bakker.com

Populus tremula
Hautes tiges

Poirier

Source : Détente jardin

Pyrus cordata
Arbres moyens

Pommier commun

Source : France Bleue

Malus domestica
Grands arbustes

Pommier sauvage/des bois

Source : PagesJaunes

Malus sylvestris
Grands arbustes

Prunellier

Source : Pépinière du Penthièvre

Prunus spinosa
Grands arbustes

Saule à oreillettes

Source : wikipédia

Salix aurita
Petits arbustes

Saule blanc

Salix alba
Arbres moyens

Les essences locales

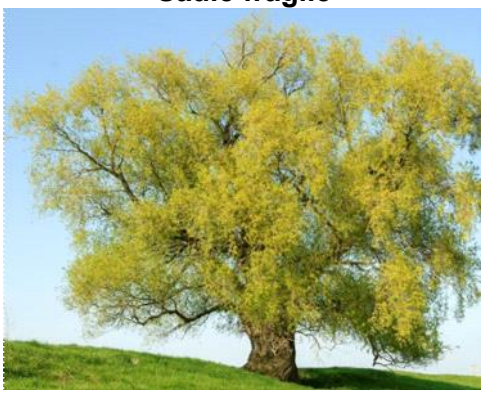
Saule des vanniers

Source : La vannerie d'aujourd'hui

Salix viminalis

Petits arbustes

Saule fragile



Source : Bruns Pflanzen

Salix fragilis

Arbres moyens

Saule marsault

Source : Le guide des plantations

Salix caprea

Grands arbustes

Saule roux

Source : Pépinières Dauguet

Salix atrocinerea

Grands arbustes

Sorbier des oiseleurs

Source : Jardiner facile

Sorbus aucuparia

Arbres moyens

Sureau noir

Source : Jardiland

Sambucus nigra

Grands arbustes

Tilleul à petites feuilles

Source : Pépinière Dominique Savio

Tilia cordata

Hautes tiges

Troène des bois

Source : SNHF

Ligustrum vulgare

Grands arbustes

Viorne lantane

Source : Gerbeaud

Viburnum lantana

Petits arbustes

Les essences locales

Viorne obier

Source : Le Parisien

Viburnum opulus
Grands arbustes

Aubépine monogyne

Source : Freepik

Crataegus monogyna
Grands arbustes

Lilas commun

Source : PictureThis

Syringa vulgaris
Grands arbustes

Orme

Source : Le Figaro

Ulmus
Hautes tiges

Cerisier de Sainte-Lucie

Source : Graines du monde

Prunus mahaleb
Grands arbustes

Chêne chevelu

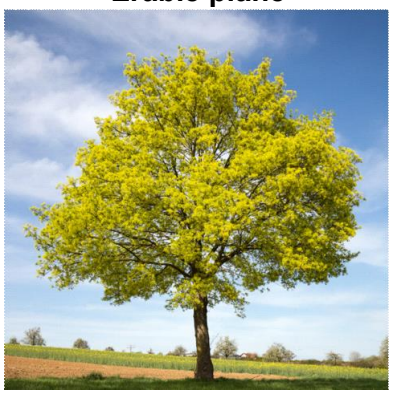
Quercus cerris
Hautes tiges

Erable sycomore

Source : Le jardin du Pic

Acer pseudoplatanus
Hautes tiges

Erable plane



Source : Willemse France

Acer platanoïdes
Hautes tiges

Cornouiller mâle

Source : Pépinières Rouxel

Cornus mas
Grands arbustes

Les essences locales

Cytise faux ébénier

Source : le guide des plantations

Laburnum anagyroides
Grands arbustes

Rosier des chiens

Source : INPN

Rosa canina
Petits arbustes

Chêne pubescent

Source : Futura Sciences

Quercus pubescens
Hautes tiges

Noyer commun

Source : Ferriere Fleurs

Juglans regia
Hautes tiges

Orme champêtre

Ulmus minor
Grands arbustes

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

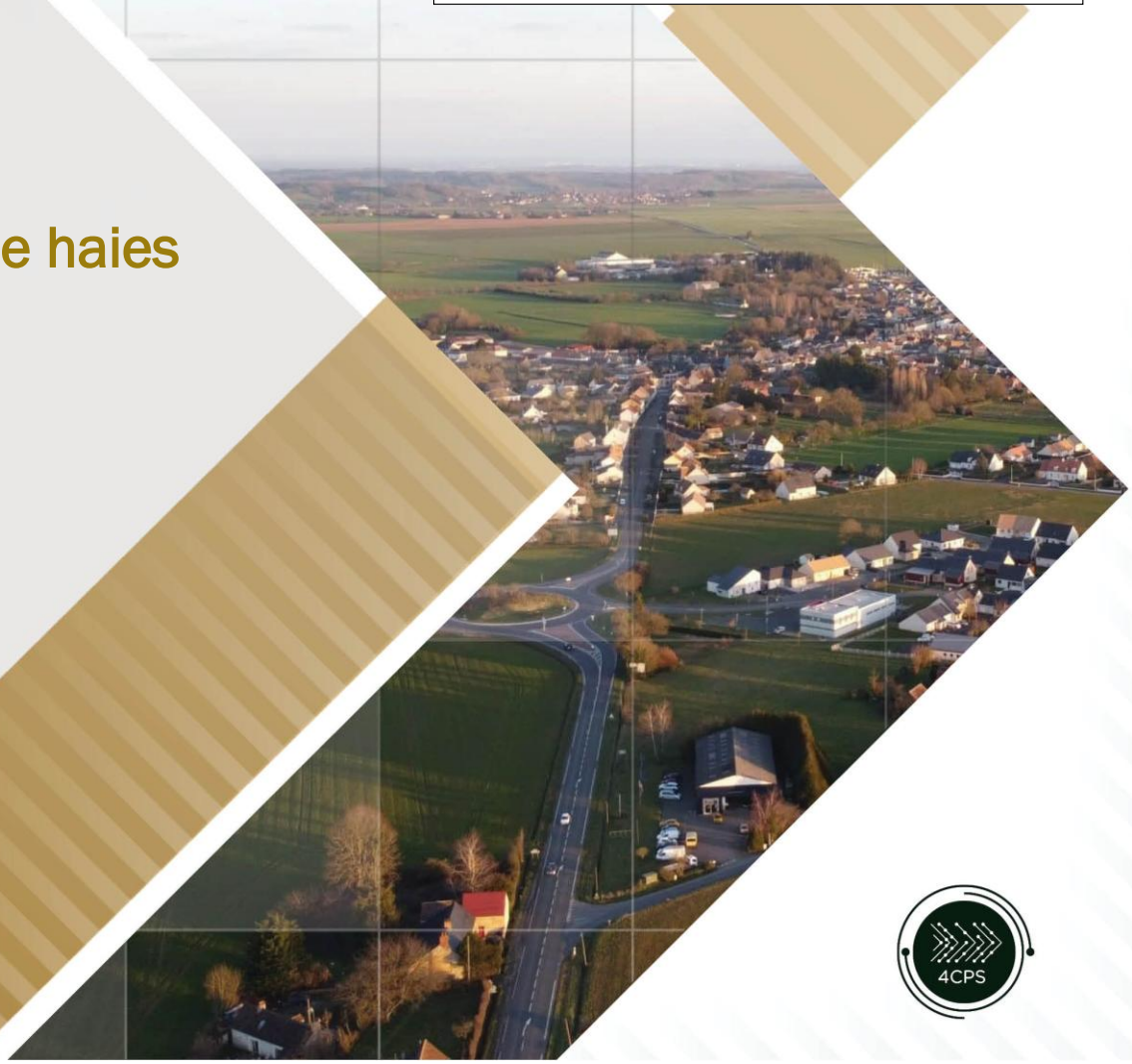
Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 3 :
Recommandations sur la plantation de haies

RÈGLEMENT
ÉCRIT



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

4CPS

Recommandations d'essences pour la plantation d'haies champêtres

Facteur de bien être, le paysage est un marqueur fort d'appartenance. Au même titre que l'architecture ou les traditions, les éléments paysagers du territoire font partis de notre culture locale. La présence de l'arbre est particulièrement marqué sur le territoire du Parc Normandie-Maine. Cette présence se manifeste tout particulièrement à travers les différents bocages et leurs haies champêtres.

Vous voulez plantez une haie champêtre pour délimiter votre parcelle et créer une barrière visuelle chez vous ? Voici quelques petits conseils.

1 Conserver et préserver les éléments paysagers existants

Avant toute chose, regarder et identifier les arbres et arbustes déjà présents sur votre parcelle.Ils peuvent déjà vous fournir une première base pour créer votre clôture alors éviter au maximum de les abattre. En effet, ils vous permettront de gagner un peu de temps car il faut une dizaine d'année pour reconstituer une végétation.

2 S'inspirer de l'existant

Regarder les essences présentes dans les haies champêtres près de chez vous. Vous y retrouverez de nombreuses essences locales. Cette palette végétale pré-existante est favorable à la biodiversité locale et adaptée aux caractéristiques du territoire. N'hésitez pas à vous en inspirer pour composer votre haie.

3 Maximiser la diversité

Diversifier les essences plantées est un gage d'adaptation de votre plantation. C'est l'occasion d'accueillir et d'observer une grande diversité d'espèces dans votre jardin : oiseaux, pollinisateurs, hérissons, ... C'est également l'occasion de découvrir une haie changeante au fur et à mesure des saisons ! En effet certaines essences vont perdre leurs feuilles en hiver, d'autres vous fourniront des fruits en été, ...

Nous vous proposons ici une liste d'essences locales que nous utilisons pour nos projets de plantations : des arbres de hauts jets, des arbres intermédiaires et des arbustes. Pensez toujours à choisir vos essences en fonction des caractéristiques du sol et votre exposition.

ARBRES DE HAUT-JET

Châtaignier commun

Chêne pédonculé

Chêne sessile

Érable plane

Hêtre commun

Merisier vrai

Noyer commun

Chêne pubescent

ARBRES INTERMEDIAIRES

Charme

Bouleau verruqueux

Érable champêtre

Peuplier tremble

ARBRES INTERMEDIAIRES - suite

Pommier sauvage

Saule blanc

Tilleuil à petites feuilles

Alisier torminal

Bouleau pubescent

Cormier

Nerprun purgatif

Poirier sauvage

Sorbier des oiseleurs

ARBUSTES

Bourdaine

Cerisier de Sainte-Lucie

Cornouiller mâle

Fusain d'Europe

ARBUSTES - suite

Troène

Sureau noir

Saule marsault

Houx

Néflier commun

Noisetier commun

Prunellier

Viorne lantane

Cornouiller sanguin

Orme champêtre

Saule osier

Saule roux

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 4 :
Charte bocagère

RÈGLEMENT
ÉCRIT

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

4CPS

2024

Charte bocagère

Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS)

SOMMAIRE

1. Pause printanière et estivale 4
2. Gestion 5
3. Entretien courant 6
4. Prélèvement 6
5. Arbres abritant des espèces protégés et sécurité publique 7
6. Arbres morts 7
7. Création de nouvelles haies 7
8. Déplacement de haies champêtres 8
9. Haies en bord de route 8
10. Valorisation des branches taillées 9
11. Stockage de carbone 10

La Charte bocagère est issue d'un choix politique. Sa rédaction a pris en compte la participation et les contributions des différents acteurs du territoire lors des permanences du 20 au 23 novembre 2023, la Conférence des maires du 12 janvier 2024, et les réunions de restitution du 22 et 25 janvier 2024.

La Charte bocagère contient des recommandations à destination de tous les gestionnaires des haies champêtres du territoire : collectivités, particuliers, agriculteurs et autres entreprises.

Le bocage est constitué de haies, d'arbres isolés, de talus et de mares. Ainsi, bien que la Charte bocagère se concentre sur les haies, celles-ci font parties d'un paysage aux caractéristiques multiples.

- Définition d'une haie champêtre

Une haie champêtre est linéaire. Elle est composée d'arbustes et/ou de cépées et/ou d'arbres formés en haut-jet ou en têtard. Les essences (espèces) arborées, composant la haie, sont indigènes du territoire (voir liste en Annexe 1). Un linéaire de ronces ou de fougères contenant d'autres essences (ex : prunellier) est une haie. S'il y a seulement des ronces ou des fougères, ce linéaire n'est pas une haie. La haie ornementale (ex : thuya, laurier, troène du japon, etc.) est exclue de cette définition.

Toutes les haies participent, à leur mesure, à la création de nombreux services fondamentaux : ressources, biodiversité, paysage, microclimat, micro-cycles de l'eau, gestion de la quantité et de la qualité de l'eau, atténuation et adaptation au changement climatique. Un bocage intergénérationnel géré durablement est essentiel pour que l'Homme s'épanouisse, de génération en génération, au sein de cet environnement préservé.

Vocabulaire utilisé :

- **Arbuste** : petit arbre composé de plusieurs troncs (ex : cornouillers, viornes, aubépine, etc.)
- **Cépée** : arbre composé de plusieurs troncs (ex : charme, érables, ormes, etc.)
- **Haut-jet** : arbre avec un tronc unique et des branches s'insérant aléatoirement sur le tronc (ex : chêne haut-jet, érable haut-jet, frêne haut-jet)
- **Têtard** : arbre avec un tronc unique et des branches s'insérant à la même hauteur sur une tête qui s'élargie avec les coupes successives des branches (ex : chêne têtard, frêne têtard, érable têtard, etc.)

1. Pause printanière et estivale

L'arrêté BCAE8 de la Politique Agricole Commune (PAC) interdit aux agriculteurs de tailler leurs haies du 16 mars au 15 août inclus. L'objectif est de préserver la biodiversité en évitant

la destruction d'un habitat dans lequel des espèces se reproduisent (période de reproduction des oiseaux notamment).

La Charte recommande aux particuliers et aux collectivités de ne pas tailler leurs haies champêtres pendant la même période que les agriculteurs, afin d'éviter toute destruction d'habitat.

2. Gestion

La gestion durable assure l'augmentation et le maintien de la qualité et de la quantité des haies. Les opérations de gestion sont réparties dans le temps et l'espace de manière à assurer le renouvellement du bocage.

Le bocage d'un territoire est qualitatif lorsqu'il est composé de haies jeunes, adultes et vieilles, de diverses typologies. La qualité d'une haie dépend de : sa typologie, sa dynamique de renouvellement, la largeur de son pied de haie et de son ourlet, son positionnement par rapport à la pente, de la présence/absence de talus, ainsi que de sa diversité (essence et structure).

Opérations de gestion recommandées, illustrées et détaillées dans le « Guide de Gestion Durable des Haies » écrit par la Chambre d'agriculture des Pays-de-la-Loire et téléchargeable en pdf sur internet :

- **Recépage** : coupe nette perpendiculaire aux troncs des arbustes et des cépées effectuées à proximité du sol (5 cm à 15 cm du sol). Le recépage est réalisé lorsque les arbres n'ont plus de feuilles jusqu'à la mi-mars. Il doit permettre la repousse des arbustes et cépées. Le recépage d'une même haie peut être effectué tous les 9 à 20 ans selon la vigueur des arbres. Il ne doit pas être effectué tous les ans.
- **Balivage** : sélection d'un tronc au sein d'une cépée pour le mener en arbre de haut-jet ou en arbre têtard ; suppression des troncs non sélectionnés.
- **Gestion des arbres têtards** : si l'étêtage est possible, l'effectuer tous les 9 à 15 ans
    - Têtard vieux avec peu de vitalité : ne pas l'étêter, mais le tailler en entonnoir, en coupant les branches horizontales et en ne conservant que les branches verticales ;
    - Têtard vieux avec une vitalité moyenne : effectuer un étêtage progressif en 2-3 ans en abaissant le houppier progressivement jusqu'à étêtage complet
    - Têtard vieux avec une vitalité forte : effectuer un étêtage en une seule fois en laissant 1 ou 2 tir-sèves sur l'extérieur du houppier
    - Jeune arbre têtard : effectuer un étêtage sans laisser de tir-sève
- **Elagage des arbres de haut-jets** : taille de branches permettant de conserver un tronc unique de plus en plus haut et/ou de supprimer des branches mortes ou malades
- **Eclaircie** : suppression d'arbres pour permettre à d'autres arbres de s'épanouir
- **Enrichissement de haie** : plantation ponctuelle d'arbres dans une haie discontinue ou une haie arbustive
- **Haie spontanée** : pousse d'une haie via les graines déjà présentes dans le sol : favoriser le stock de graines par la pose de perchoir pour les oiseaux, installer une délimitation/une signalisation pour permettre à tous de respecter les jeunes arbres
- **Plantation d'une haie** : plantation, dans un sol travaillé, de jeunes arbres protégés et paillés

- **Taille de formation d'une jeune haie** : recépage des arbustes et cépées, formation des haut-jets, création des arbres têtards

Des professionnels peuvent aider les gestionnaires de haies pour la réalisation de ces opérations (Annexe 2).

3. Entretien courant

Les actions d'entretien courant de la haie permettent de conserver une haie à une dimension souhaitée. Ce ne sont pas des opérations de gestion. Elles ne suffisent pas à assurer la qualité d'une haie dans le temps.

Ces actions d'entretien courant recouvrent notamment :

- La taille latérale d'une haie, qui permet de maintenir la largeur souhaitée.
- La taille sommitale d'une haie, qui permet de maintenir la hauteur souhaitée.

Ces tailles peuvent être effectuées tous les ans, ou moins fréquemment, selon la dimension souhaitée et la vigueur de la haie.

Il est recommandé d'utiliser du matériel n'éclatant pas les branches :

- Lamier à couteaux : adapté aux tailles de branches jeunes et de petits diamètres (2-3 cm)
- Barre sécateur : permet une coupe nette sur les branches de 3 à 4 cm
- Lamier à scies : permet une coupe franche des branches allant jusqu'à 8 cm de diamètre

Le pied de la haie (=< 1m de hauteur) peut être entretenu couramment à l'aide d'une épareuse.

Il est recommandé, pour tous les gestionnaires de haies, de ne pas associer cet entretien courant à un traitement chimique de la haie (pas de traitement chimique sur la haie, ni sur l'ourlet herbacé présent de chaque côté de la haie). Pour rappel, l'usage de produits phytosanitaires de synthèse est interdit pour les collectivités depuis 2017 et pour les particuliers depuis 2019 (Loi LABBE 2016).

4. Prélèvement

Le prélèvement d'arbres de haut-jets ou d'arbres têtards n'abritant pas d'espèces protégées, est un droit du propriétaire.

Il est recommandé d'assurer le renouvellement des arbres prélevés soit en identifiant de jeunes arbres (ex : jeune chêne) déjà présents dans la haie ou à proximité (parcelle), soit en en plantant. Ces arbres d'avenir pourront nécessiter une taille de formation, voire une protection, pour assurer leur passage de l'état juvénile à l'état adulte.

Il est recommandé, à proximité d'arbres abritant des espèces protégées, de conserver d'autres arbres équivalent qui pourront assurer un nouvel habitat à la suite de la détérioration naturelle de l'habitat précédent. Il est donc essentiel de préserver un corridor de biodiversité spatial et temporel.

5. Arbres abritant des espèces protégés et sécurité publique

La destruction d'animaux ou de végétaux protégés et de leur habitat est lourdement sanctionnée par le code pénal. Pour autant, un arbre, vivant ou mort, abritant des espèces protégées (Annexe 3) peut se révéler dangereux pour la sécurité publique (maison, route, etc.).

Avant de le couper, il est obligatoire d'effectuer une « *demande de destruction d'habitat d'espèce protégée* » auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT) via un formulaire CERFA (Annexe 4). Si la mise-en-sécurité s'avère urgente (problème de sécurité imminent), il est recommandé de prendre une photo datée de l'arbre en question, permettant de mettre en évidence le danger qu'il représente et, d'avertir le Maire, avant de le couper.

Après avoir coupé un arbre abritant des espèces protégées, il est obligatoire de le laisser au sol, sur place ou à proximité, hors des voies de circulation, pendant 3 ans afin que ces espèces puissent partir. Il est interdit de le tronçonner ou de le brûler.

Si les branches n'abritent aucune espèce protégée, alors elles peuvent être taillées, que l'arbre soit sur pied ou au sol.

L'Office Français de la Biodiversité (OFB) accepte de se déplacer pour lever tout doute sur la présence d'une espèce protégée dans un arbre, qu'il soit mort ou vivant.

6. Arbres morts

Les arbres morts n'abritant pas d'espèce protégée peuvent être conservés ou coupés selon le souhait du propriétaire.

7. Création de nouvelles haies

La création de nouvelles haies permet de densifier un bocage faiblement dense (inférieur à la moyenne sarthoise de 73 mètres linéaire de haie par hectare). Deux méthodes sont recommandées : la plantation et la haie spontanée.

La plantation d'une haie champêtre nécessite d'acheter ou de produire des plants. Un décompactage vertical et profond du sol est conseillé afin que les racines soient autonomes en eau rapidement. La mise-en-place d'un paillage biodégradable est pertinente car celui-ci limite la concurrence herbacée les deux premières années, retient l'humidité et diminue la température du sol. Protéger les arbres des animaux sauvages ou d'élevage peut s'avérer nécessaire. La plantation s'effectue de mi-novembre à fin février. Tout planteur peut bénéficier

de l'accompagnement de professionnels du conseil jusqu'à la plantation (Annexe 2). Des aides financières existent. Elles ont des conditions d'admissibilités et des cahiers des charges spécifiques (Annexe 5).

La haie spontanée s'implante sans intervention de l'Homme. Elle est issue de graines disséminées par la faune ou déjà présentes dans le sol. Il est possible de favoriser cette régénération en installant des perchoirs pour attirer les oiseaux, en posant des clôtures pour préserver la zone choisie, en y ajoutant des branchages ou déchets végétaux.

Le semis de graines d'arbres peut également permettre de créer une nouvelle haie. Cette technique est néanmoins aléatoire car les graines peuvent avoir besoin de conditions spécifiques pour germer, et d'autres n'ont pas de pouvoir de germination.

Créer une nouvelle haie sur talus, avec des ourlets enherbés de chaque côté, permet à celle-ci d'être plus fonctionnelle : limitation de l'érosion, infiltration de l'eau, abris pour la biodiversité.

Il est proposé d'informer la mairie et l'entourage lors de la plantation d'une haie.

8. Déplacement de haies champêtres

Le déplacement d'une haie consiste à planter une haie, puis à arracher une autre haie.

Il est obligatoire de respecter les réglementations présentes sur la haie concernée (Code rural, Code de l'environnement, Code de la santé publique, Code du patrimoine, Code de l'urbanisme). Celles-ci peuvent interdire la suppression de cette haie, ou la conditionner. A titre d'exemple, la Politique Agricole Commune (PAC) réglemente le déplacement des haies agricoles.

La Charte bocagère recommande :

- D'informer la mairie et l'entourage du déplacement de la haie
- Planter, au minimum, 1 mètre linéaire de haie pour 1 mètre linéaire de haie arraché
- Planter une typologie de haie au minimum équivalente à celle de la haie arrachée (voir Annexe 6 « Typologie Nationale des haies »)
- Planter au moins 3 essences différentes (liste des essences recommandées en Annexe 1)
- Prévoir, au minimum, 2 mètres de largeur pour le pied de haie, et un ourlet (bande enherbée) d'1 mètre de large de chaque côté.
- Planter une haie sur talus, surtout si la haie arrachée était sur talus
- Planter perpendiculaire à la pente, surtout si la haie arrachée était perpendiculaire à la pente
- Planter au voisinage de la haie arrachée

9. Haies en bord de route

De nombreuses haies sont situées en bordure de route, en mitoyenneté avec des particuliers, des agriculteurs ou des collectivités. Ces haies sont souvent très importantes car elles maintiennent des talus et rafraichissent le bitume. Leur gestion s'appuie sur trois piliers :

- Assurer la sécurité routière ;
- Effectuer un entretien courant n'altérant pas la largeur de la haie, sa repousse, son intégrité ;
- Effectuer des opérations de gestion concertées entre les propriétaires et les gestionnaires de la haie.

Il est recommandé à tous les gestionnaires des haies de bord de route de se former pour acquérir les bonnes pratiques permettant d'intégrer ces trois piliers.

10. Valorisation des branches taillées

L'Article L541-21-1, II du Code de l'Environnement, interdit, depuis le 10 février 2020, aux particuliers, aux collectivités et aux professionnels de brûler leurs biodéchets.

Les biodéchets agricoles issus des haies ne sont pas concernés par cette interdiction. Néanmoins, en cas de dépassement des valeurs de certains polluants dans l'air, les agriculteurs ont l'interdiction de brûler leurs biodéchets jusqu'à la fin de l'alerte.

De plus, l'Arrêté du 5 juillet 2023, interdit, entre le 1er mars et le 30 septembre inclus, à toute personne sans distinction, tous usages du feu dans les bois et forêts et jusqu'à une distance de 200m de ceux-ci.

La Charte bocagère recommande à tous les gestionnaires de haies de ne pas brûler les branches issues des tailles. Faciliter l'accès à des solutions alternatives au brûlage permettrait de diminuer petit à petit le brûlage des biodéchets agricoles issus des haies, et aiderait les particuliers à mieux supporter l'interdiction qui leur est imposée.

Lors des tailles, deux types de branches peuvent être distingués : celles qui sont valorisables (diamètre > 5cm) et celles qui ne le sont pas (diamètre < 5cm). C'est le diamètre des branches qui permet de les distinguer.

Il est recommandé de valoriser les branches qui peuvent l'être en bois bûche ou en copeaux (bois énergie, paillage, etc.). Il est important de ne pas introduire des déchets (ex : grillage) dans le tas de branches à broyer.

Les rameaux non valorisables sont riches en azote et sont appréciés par les micro-organismes du sol. Il est recommandé de les broyer sur place en créant du Bois Raméal Fragmenté (BRF) par exemple avec une épareuse ou un petit broyeur, ou de les mettre en tas dans une trouée de haie pour qu'ils se décomposent.

Des professionnels peuvent accompagner le développement de ces alternatives au brûlage (Annexe 2).

11. Stockage de carbone

Des haies gérées durablement (cf. partie 2) stockent plus de carbone que les haies non gérées qui sont moins dynamiques. En complément des haies existantes, la création de nouvelles haies permet d'augmenter le stockage de carbone sur un territoire. Cette fonctionnalité des haies est accompagnée par de nombreux co-bénéfices : création d'un micro-climat, production de bois, accueil de la biodiversité, amélioration du sol, limitation des inondations et de l'érosion, bien-être pour les populations, etc.

ANNEXE 1 : **ESSENCES CHAMPETRES SARTHOISES**

Source : Politique Bocage du Conseil Départemental Sarthois

Liste des essences		
Jeunes plants		
Arbres de haut jet	Arbres moyens ou de cépées	Arbustes
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne chevelu (*Quercus cerris*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*) - Erable plane (*Acer platanoïdes*) - Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - ~~Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)~~ - Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Merisier (*Prunus avium*) - Noyer (*Juglans regia*) - Peuplier noir (*Populus nigra*) - Peuplier tremble (*Populus tremula*)	- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*) - Charme (*Caprinus betulus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Chêne pubescens (*Quercus pubescens*) - Chêne tauzin (*Quercus pyrenaïca*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Orme lutèce (*Ulmus Lutèce*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*) - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) - Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) - Saule blanc (*Salix alba*) - Saule fragile (*Salix fragilis*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)	- Néflier (*Mespilus germanica*) - Faux merisier (*Prunus mahaleb*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Cornouillier sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cytise faux ébénier (*Laburnum anagygoïdes*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) - Genêt à balais (*Cytisus scoparius*) - Houx commun (*Ilex aquifolium*) - Lilas commun (*Syringa vulgaris*) - Bourdaine (*Rhamnus frangula*) - Rosier des chiens (*Rosa canina*) - Noisetier (*Corylus avellana*) - Saule des vanniers (*Salix viminalis*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - Viorne lantane (*Viburnum lantanea*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*) - Saule roux (*Salix atrocinera*)
Baliveaux		
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne sessile (*Quercus patraea*) - Chêne chevelu (*Quercus cerris*) - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) - Chêne vert truffier (*Quercus ilex melanosporum*) - Erable plane (*Acer platanoïdes*) - Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - ~~Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)~~	- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) - Merisier (*Prunus avium*) - Noyer commun (*Juglans regia*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)	- Orme Lutèce (*Ulmus Lutèce*) - Peuplier tremble (*Populus tremula*) - Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*) - Saule blanc (*Salix alba*) - Saule fragile (*Salix fragilis*) - Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Frêne élevé : arbre indigène de la Sarthe. La chalarose est une maladie, très contagieuse, qui entraîne la mortalité des frênes en Europe. Il est donc nécessaire d'être prudent lors de l'achat de ces plants.

Rosier des chiens = **églantier**

Aubépine (Crataegus monogyna) : arbuste indigène à la Sarthe, autorisé à la plantation depuis 2021.

Ces essences champêtres peuvent être associées à des lianes indigènes au territoire sarthois telles que : **la ronce, le lierre terrestre, le chèvrefeuille commun, la clématite des haies**, etc.

ANNEXE 2 : **INTERLOCUTEURS PROFESSIONNELS (NON EXHAUSTIFS)**

Mis-à-jour en février 2024

Interlocuteurs sarthois (non exhaustif) / Besoins du gestionnaire de haie	*Je souhaite m'informer des réglementations présentes sur ma haie*	*Je souhaite déterminer si des espèces protégées sont présentes dans ma haie*	*Je souhaite créer de nouvelles haies (conseil technique et financement)*	*Je souhaite gérer durablement mes haies (conseil technique)*	*Je souhaite déplacer une haie agricole*	*Je souhaite développer la filière bois énergie, ou m'équiper d'une chaudière bois*	*Je souhaite couper du bois*	*Je souhaite acheter des copeaux de bois*
Direction Départementale des Territoires (DDT 72) = Point Info Bocage 72	X	X oriente vers les structures/services compétents	X oriente vers les structures/services compétents		X		X oriente vers les structures/services compétents	
Office Français de la Biodiversité (OFB 72)		X						
Conseil Départemental (CD 72)			X pour les particuliers et les collectivités					
Chambre d'agriculture de région Pays-de-la-Loire (site basé au Mans)			X pour les agriculteurs	X	X			
Centre Permanent D'initiatives Pour L'environnement (CPIE) Vallées de la Sarthe et du Loir		X	X					
Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu Rural - Agriculture Durable (CIVAM AD72)				X		X		
Fédération Française des Chasseurs de la Sarthe (FD 72)		X	X	X				
Sylvaloir			X	X	X			
Union des Cuma des Pays de la Loire ("Cuma la Cigale")						X	X	
SICA Bois Energie du Maine						X		X
SCIC Bois Bocage Energie (activités en Sarthe)						X		X

	Adresse postale	Téléphone	Mail
Direction Départementale des Territoires (DDT 72) = Point Info Bocage 72	DDT 72 - Bocage Pôle administratif de Paixhans 19 boulevard Paixhans 72042 Le Mans Cedex 9	02 85 32 75 89	ddt-bocage@sarthe.gouv.fr
Office Français de la Biodiversité (OFB 72)	OFB Service départemental de Sarthe 19, boulevard Paixhans 72000 Le Mans	02 43 42 48 33	sd72@ofb.gouv.fr
Conseil Départemental (CD 72)	Département de la Sarthe Bur. Patrimoine naturel et espaces verts 5, rue Joseph-Marie Jacquard 72 100 LE MANS	02 21 76 57 12	pierre-louis.chevreau@sarthe.fr
Chambre d'agriculture de région Pays-de-la-Loire (site basé au Mans)	Chambre d'agriculture Pays de la Loire Service Arbre et Biodiversité 15 rue Jean Grémillon 72 013 LE MANS Cedex 2	02 43 29 24 00	accueil-lemans@ pl.chambagri.fr
Centre Permanent D'initiatives Pour L'environnement (CPIE) Vallées de la Sarthe et du Loir	CPIE La Bruère 72200 La Flèche	02 43 45 83 38	contactcpie@cpie72.fr
Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu Rural (CIVAM AD72)	CIVAM AD72 Maison des Paysans 16 Avenue Georges Auric 72 000 LE MANS	07 54 36 77 46	energies.civam72@civam.org
Fédération Française des Chasseurs de la Sarthe (FD 72)	Fédération Départementale des Chasseurs de la Sarthe Le Grand Courtu 72 210 VOIVRES LES LE MANS	06 72 67 00 41 02 43 82 21 46	n.morchipont@frc-paysdelaloire.com
Sylvaloir	Sylvaloir 11 place de l'église 72340 Marçon	02 43 46 05 28	sylvaloir@wanadoo.fr
Union des Cuma des Pays de la Loire ("Cuma la Cigale")	Union des Cuma Pays de Loire 72 avenue Olivier Messiaen Immeuble Belle-Ile 72000 LE MANS	02 43 23 77 37	cumalacigale72@gmail.com
SICA Bois Energie du Maine	SICA Bois Energie du Maine 72 avenue Olivier Messiaen Immeuble Belle Ile 72000 LE MANS	06 77 21 20 35	boisenergiedumaine@gmail.com
SCIC Bois Bocage Energie	SCIC Bois Bocage Energie 6 PLACE DE VERDUN 61800 CHANU	02 33 65 15 56 06 29 48 08 55	coordination@boisbocageenergie.com

ANNEXE 3 : **ESPECES PROTEGEES HABITANT DANS LES ARBRES (NON EXHAUSTIF)**

Source : DDT72 SEE/FCN, novembre 2015

« Le Pique-prune et le Grand Capricorne sont deux insectes, dits saproxyliques […] c'est-à-dire qu'ils sont liés au bois mort et à sa décomposition. Ils accomplissent donc l'essentiel de leur cycle de développement dans des arbres. Ils bénéficient d'un statut de protection. C'est à dire qu'il est interdit de détruire, détenir ou manipuler des individus morts ou vivants de ces espèces. Cette protection touche également leur habitat qu'il est donc important de savoir reconnaître. »

exemples d'entrées de cavité pouvant abriter du Pique-prune

Larves de Pique-prune

Pique-prune adulte

Arbre habité par une importante population de Grand Capricorne

Grand Capricorne adulte
Photo issue du site du Muséum National d'Histoire Naturel (MNHN)

L'Office Français de la Biodiversité (OFB) accepte de se déplacer pour lever tout doute sur la présence d'une espèce protégée dans un arbre, qu'il soit mort ou vivant.

ANNEXE 4 : **CERFA « *DEMANDE DE DEROGATION POUR LA DESTRUCTION DE SPECIMENS D'ESPECES ANIMALES PROTEGEES* »**

cerfa

N° 13 616*01

DEMANDE DE DÉROGATION

POUR ☐ LA CAPTURE OU L'ENLÈVEMENT *
☐ LA DESTRUCTION *
☐ LA PERTURBATION INTENTIONNELLE *

DE SPÉCIMENS D'ESPÈCES ANIMALES PROTÉGÉES

* cocher la case correspondant à l'opération faisant l'objet de la demande

Titre I du livre IV du code de l'environnement
Arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du code l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées

A. VOTRE IDENTITÉ

Nom et Prénom : .....
ou Dénomination (pour les personnes morales) : .....
Nom et Prénom du mandataire (le cas échéant) : .....
Adresse : N° ..... Rue .....
Commune .....
Code postal .....
Nature des activités : .....
.....
Qualification : .....
.....

B. QUELS SONT LES SPÉCIMENS CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION

Nom scientifique Nom commun	Quantité	Description (1)
B1		
B2		
B3		
B4		
B5		

(1) nature des spécimens, sexe, signes particuliers

C. QUELLE EST LA FINALITÉ DE L'OPÉRATION *

Protection de la faune ou de la flore	☐	Prévention de dommages aux cultures	☐
Sauvetage de spécimens	☐	Prévention de dommages aux forêts	☐
Conservation des habitats	☐	Prévention de dommages aux eaux	☐
Inventaire de population	☐	Prévention de dommages à la propriété	☐
Etude écoéthologique	☐	Protection de la santé publique	☐
Etude génétique ou biométrique	☐	Protection de la sécurité publique	☐
Etude scientifique autre	☐	Motif d'intérêt public majeur	☐
Prévention de dommages à l'élevage	☐	Détention en petites quantités	☐
Prévention de dommages aux pêcheries	☐	Autres	☐

Préciser l'action générale dans laquelle s'inscrit l'opération, l'objectif, les résultats attendus, la portée locale, régionale ou nationale : .....
Suite sur papier libre

D. QUELLES SONT LES MODALITÉS ET LES TECHNIQUES DE L'OPÉRATION
(renseigner l'une des rubriques suivantes en fonction de l'opération considérée)

D1. CAPTURE OU ENLÈVEMENT *

Capture définitive ☐ Préciser la destination des animaux capturés : .....
.....
Capture temporaire ☐ avec relâcher sur place ☐ avec relâcher différé ☐
S'il y a lieu, préciser les conditions de conservation des animaux avant le relâcher : .....
.....

S'il y a lieu, préciser la date, le lieu et les conditions de relâcher : .....
.....
Capture manuelle ☐ Capture au filet ☐
Capture avec épuisette ☐ Pièges ☐ Préciser : .....
Autres moyens de capture ☐ Préciser : .....
Utilisation de sources lumineuses ☐ Préciser : .....
Utilisation d'émissions sonores ☐ Préciser : .....
Modalités de marquage des animaux (description et justification) : .....
.....
Suite sur papier libre

D2. DESTRUCTION *

Destruction des nids ☐ Préciser : .....
Destruction des œufs ☐ Préciser : .....
Destruction des animaux ☐ Par animaux prédateurs ☐ Préciser : .....
Par pièges létaux ☐ Préciser : .....
Par capture et euthanasie ☐ Préciser : .....
Par armes de chasse ☐ Préciser : .....
Autres moyens de destruction ☐ Préciser : .....
.....
Suite sur papier libre

D3. PERTURBATION INTENTIONNELLE *

Utilisation d'animaux sauvages prédateurs ☐ Préciser : .....
Utilisation d'animaux domestiques ☐ Préciser : .....
Utilisation de sources lumineuses ☐ Préciser : .....
Utilisation d'émissions sonores ☐ Préciser : .....
Utilisation de moyens pyrotechniques ☐ Préciser : .....
Utilisation d'armes de tir ☐ Préciser : .....
Utilisation d'autres moyens de perturbation intentionnelle ☐ Préciser : .....
.....
Suite sur papier libre

E. QUELLE EST LA QUALIFICATION DES PERSONNES CHARGÉES DE L'OPÉRATION *

Formation initiale en biologie animale ☐ Préciser : .....
Formation continue en biologie animale ☐ Préciser : .....
Autre formation ☐ Préciser : .....

F. QUELLE EST LA PÉRIODE OU LA DATE DE L'OPÉRATION

Préciser la période : .....
ou la date : .....

G. QUELS SONT LES LIEUX DE L'OPÉRATION

Régions administratives : .....
Départements : .....
Cantons : .....
Communes : .....

H. EN ACCOMPAGNEMENT DE L'OPÉRATION, QUELLES SONT LES MESURES PRÉVUES POUR LE MAINTIEN DE L'ESPÈCE CONCERNÉE DANS UN ÉTAT DE CONSERVATION FAVORABLE *

Relâcher des animaux capturés ☐ Mesures de protection réglementaires ☐
Renforcement des populations de l'espèce ☐ Mesures contractuelles de gestion de l'espace ☐
Préciser éventuellement à l'aide de cartes ou de plans les mesures prises pour éviter tout impact défavorable sur la population de l'espèce concernée : .....
.....
Suite sur papier libre

I. COMMENT SERA ÉTABLI LE COMPTE RENDU DE L' OPÉRATION

Bilan d'opérations antérieures (s'il y a lieu) : .....
.....
.....
Modalités de compte rendu des opérations à réaliser : .....
.....
.....

* cocher les cases correspondantes

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès des services préfectoraux.	Fait à ..... le ..... Votre signature

ANNEXES 5 : **AIDES FINANCIERES POUR LA PLANTATION DE HAIES (NON EXHAUSTIF)**

Mis-à-jour en février 2024

Subvention publique	Bénéficiaires	Objet de l'aide	Type d'aide
Politique Bocage du Conseil Départemental de la Sarthe	Agriculteurs, particulieurs, collectivités, entreprises non agricoles	Plantation de haie, d'arbres fruitiers, de bosquets, d'arbres isolés ou alignés Création et restauration de mares Mise-en-défens des arbres plantés	Forfaitaire: 100% d'un forfait
Liger Bocage du Conseil Régional	Agriculteurs, Propriétaires de foncier agricole, Collectivités et leurs groupements, Etablissements publics, Etablissements d'enseignement agricole, Associations	Plantation de haie, d'arbres intraparcellaires, de bosquets Restauration du bocage (dont Plan de Gestion Durable des Haies) Acquisition de matériel d'entretien ou de valorisation du bocage	Forfaitaire: 80% à 100% d'un forfait Sur devis pour l'acquisition de matériel

Pour en savoir plus sur ces subventions publiques :

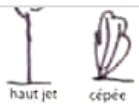
- ***Politique Bocage, Sarthe*** *: https://www.sarthe.fr/developpement-territoires-environnement/patrimoine-naturel-biodiversite/bocage*
- ***Liger Bocage, Pays-de-la-Loire*** *: https://www.paysdelaloire.fr/les-aides/reglement-liger-bocage-et-agroforesterie*

Des aides financières privées existent également. Le conseiller qui vous accompagnera pourra vous les détailler.

ANNEXES 6 : **TYPOLOGIE NATIONALE DES HAIES**

Typologie des haies en France

suivant les modalités de gestion pour un renouvellement des haies



Haie en devenir

1 haie résiduelle — p.14

2 haie de colonisation — p.14

3 jeune haie plantée (-10 ans) — p.14

Taillis simple

3 cépée d'arbustes — p.16

4 cépée d'arbres — p.22

5 taillis fureté de hêtres — p.28

Taillis mixte

6 cépée d'arbres et d'arbustes taillés sur les trois faces — p.30

7 cépée d'arbres et d'arbustes — p.36

Futaie régulière

8 hauts jets du même âge — p.40

9 alignement d'arbres émondés — p.46

10 alignement de têtards — p.50

Futaie irrégulière

11 hauts jets d'âges différents — p.56

12 hauts jets avec têtards — p.60

13 hauts jets avec arbres émondés — p.

22 hauts jets avec arbres émondés et cépée d'arbres et d'arbustes

Taillis sous futaie

14 hauts jets avec cépée d'arbustes taillés sur les trois faces — p.62

15 hauts jets avec cépée d'arbustes — p.66

16 hauts jets avec cépée d'arbres — p.70

17 hauts jets avec cépée d'arbres et d'arbustes — p.72

18 têtards avec cépée d'arbustes taillés sur les trois faces

19 cépée d'arbustes et têtards

20 cépée d'arbres et têtards

21 hauts jets avec têtards et cépée d'arbres et d'arbustes

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 5 :
Changements de destination

RÈGLEMENT
ÉCRIT

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

4CPS

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CHA1

Commune : La Chapelle-Saint-Fray
Lieu-dit : La Coudraie
Parcelle : 0B0465

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Non

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CHA2

Commune : La Chapelle-Saint-Fray
Lieu-dit : La Bertronnière
Parcelle : 0A0283

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

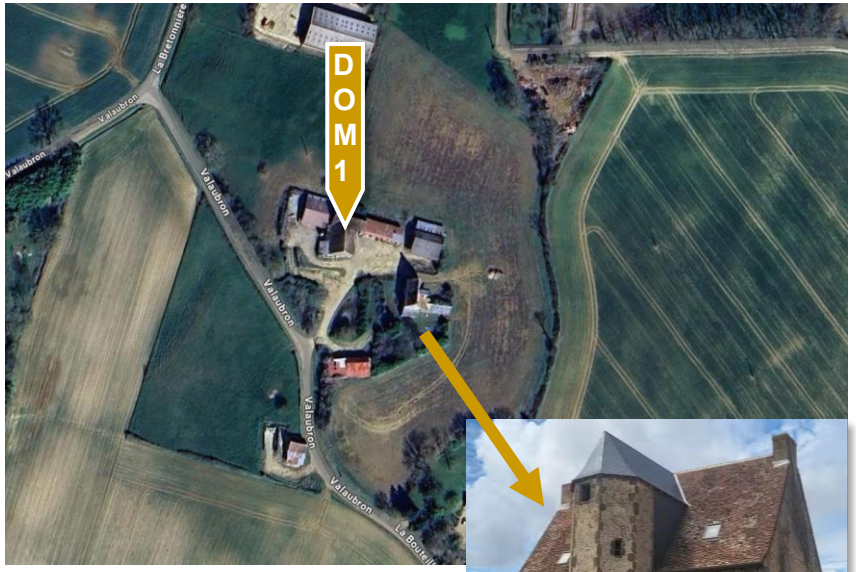
Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Non

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

DOM1

Commune : Domfront-en-Champagne
Lieu-dit : Valaubrun
Parcelle : ZI52



Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Oui

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

LAQ1

Commune : La Quinte
Lieu-dit : Les Huberdières
Parcelle : ZC93

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Oui

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

NEU1

Commune : Neuvillette-en-Charnie
Lieu-dit : Le Fioger
Parcelle : 0A0052

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Oui

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

MON1

Commune : Mont-Saint-Jean
Lieu-dit : Pont Landry
Parcelle : 0B0222

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Non

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

MON2

Commune : Mont-Saint-Jean
Lieu-dit : Cordé
Parcelle : 0B0863

Destinations retenues :

Destination	Autorisé
Habitations	Oui
Commerces et activités de services	Non
Exploitation agricole ou forestière	Non
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non
Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Non

Respect des critères retenus :

Caractéristiques	Existant
Couverture incendie répondant aux normes	Oui
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	Oui
Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	Oui
Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière	Oui
Capacité de la parcelle pour permettre le stationnement	Oui
Desserte par une voirie de gabarit adapté	Oui
A proximité d'une exploitation ou d'un siège agricole	Non
Projet communiqué par le propriétaire	Non

LA CHAPELLE-SAINT-FRAY – CHA1

Date du relevé :	10/07/2023
Adresse :	La Coudraie
Parcelle :	0B0465
Type de bâti :	Dépendance
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Logement

Le propriétaire est un exploitant agricole	Non
Commentaire	Sans Objet
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Oui
Si oui, préciser la distance (en m)	8
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Non
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Pas d'usage agricole de la parcelle.
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles modéré, risque de feu de forêt important (bois à 120m), risque radon faible
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau, électricité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Oui
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre, encadrements de portes et fenêtres en roussard
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Bâtiment indépendant des bâtiments proches
Date de construction	1830
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, roussard, tuile
Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Protection du patrimoine typique. Peut devenir une habitation.

Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Sans Objet
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Sans Objet
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Sans Objet
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Sans Objet

LA CHAPELLE SAINT-FRAY – CHA2

Date du relevé :	10/07/2023
Adresse :	La Bertronnière
Parcelle :	0A0283
Type de bâti :	Chambre froide
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Exploitation agricole

Le propriétaire est un exploitant agricole	Oui
Commentaire	L'agriculteur, bientôt à la retraite, souhaite utiliser ce bâtiment pour en faire une habitation
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Oui
Si oui, préciser la distance (en m)	17
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Oui
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Le bâtiment sert actuellement de chambre froide pour le verger attenant
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles modéré, risque radon faible
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau, électricité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Non
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Chambre froide pour un verger, agriculteur bientôt a la retraite
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre, linteau bois, encadrements de fenêtre en roussard
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Bâtiment seul, non rataché aux constructions proches
Date de construction	Date inconnue
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, roussard, bois, tuile, tôle
Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Le propriétaire souhaite en faire sa maison pour sa retraite. Un projet similaire abouti a pu être observé sur le territoire

Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Sans Objet
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Sans Objet
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Sans Objet
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Sans Objet

DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE – DOM1

Date du relevé :	01/08/2023
Adresse :	Valaubrun
Parcelle :	ZI52
Type de bâti :	Ancienne grange
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Etable

Le propriétaire est un exploitant agricole	Non
Commentaire	Sans Objet
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Oui
Si oui, préciser la distance (en m)	30 m
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Non
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Usage agricole sur la parcelle
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles modéré, risque radon faible
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau et électricité à proximité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Non
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Ferme type longère
Date de construction	inconnue
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, roussard, tuile, tôle

Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Demande de transformation du bâti en habitation par le nouveau propriétaire qui souhaite diviser le parcellaire et permettre la rénovation du manoir attenant, datant du XVème siècle.
Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Habitation
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Oui et oui
Division de parcelle	Oui
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	2 pour création d'un logement supplémentaire
Modification esthétique du bâti	Dans le respect des caractéristiques du bâti
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Création d'un logement

LA QUINTE – LAQ1

Date du relevé :	27/01/2025
Adresse :	Les Huberdières
Parcelle :	ZC93
Type de bâti :	Dépendance
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Ancienne maison d'habitation

Le propriétaire est un exploitant agricole	Non
Commentaire	Sans Objet
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Oui
Si oui, préciser la distance (en m)	10 mètres
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Non
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Pas d'usage agricole de la parcelle
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles modéré, risque de feu de forêt important (bois mitoyen à la parcelle), risque radon faible
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau, électricité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Oui
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre de roussard, toiture en tuile
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	L'ensemble bâti comprend un atelier, des anciennes soues à cochon, une ancienne étable et deux hangars ainsi que ce bâtiment (ancienne maison d'habitation et garage). Pas de logique d'implantation du bâti
Date de construction	Date inconnue
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Murs en pierre de roussard, toiture en tuile
Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit	Projet de création d'une habitation

dans l’inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	
Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Habitation
Création de stationnement	Non
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Non
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Oui
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Création de fenêtres de toit

NEUVILLETTE-EN-CHARNIE – NEU1

Date du relevé :	25/07/2023
Adresse :	Le Fioger
Parcelle :	0A0052
Type de bâti :	Longère
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Logement

Le propriétaire est un exploitant agricole	Oui
Commentaire	Le propriétaire est un agriculteur proche de la retraite. Il lègue son exploitation à ses enfants et souhaite réhabiliter ce bâtiment pour y habiter pendant sa retraite.
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Non
Si oui, préciser la distance (en m)	Null
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Oui
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Le bâtiment est situé sur un champ en exploitation (prairie permanente)
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles faible, risque radon important
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau, électricité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Oui
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre, encadrements de portes et fenêtres en brique, linteau et piliers bois,
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Ferme en long
Date de construction	1880
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, brique, bois, tuile, ardoise
Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Possibilité de créer des annexes à l'habitation afin de mettre en valeur l'ensemble bâti, dont la

	configuration et la forme sont caractéristiques du patrimoine local.
Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Sans Objet
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Sans Objet
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Sans Objet
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Sans Objet

MONT-SAINT-JEAN – MON1

Date du relevé :	20/07/2023
Adresse :	Le Pont Landry
Parcelle :	0B0222
Type de bâti :	Ancienne grange ouverte
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Artisanat et commerce de détail

Le propriétaire est un exploitant agricole	Non
Commentaire	Sans Objet
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Non
Si oui, préciser la distance (en m)	Null
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Non
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Pas d'usage agricole sur la parcelle
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles faible, risque radon important
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau et électricité à proximité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Oui
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre, encadrement de porte en granit, encadrement de fenêtre en brique bicolore, linteau et poutre bois
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Bâtiment isolé
Date de construction	Date inconnue
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, granit, brique, bois, parpaing, béton, ardoise

Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Protection du patrimoine typique. Peut devenir une habitation.
Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Sans Objet
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Sans Objet
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Sans Objet
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Sans Objet

MONT-SAINT-JEAN – MON2

Date du relevé :	20/07/2023
Adresse :	La Cordé
Parcelle :	0B0863
Type de bâti :	Ancienne grange
Destination d'origine :	Exploitation agricole
Destination de fait :	Logement

Le propriétaire est un exploitant agricole	Non
Commentaire	Sans Objet
Siège d'exploitation agricole proche (-100m)	Non
Bâtiment agricole proche (-100m)	Non
Bâti isolé d'autres habitations	Non
Bâtiment compris dans un ensemble	Oui
Si oui, préciser la distance (en m)	3
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables	Non
Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables	Pas d'usage agricole sur la parcelle
Risque de nuisances *Risque naturel ou technologique proche*	Risque de séisme faible, risque de retrait-gonflement des argiles faible, risque de feu de forêt important (bois mitoyen à la parcelle), risque radon important
Le bâti est en état d'être transformé *Au moins trois murs sont debout et entiers*	Oui
Desserte en réseaux existante *électricité, voirie, assainissement…*	Eau, électricité, voirie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	Oui
Le bâti a perdu son usage agricole	Oui
Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible	Date inconnue
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt	Oui
Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statutaire/ chapelle, etc.	Murs en pierre, encadrement de porte en roussard, linteau bois, encadrements de fenêtre en brique
Préciser le type de ferme (en long/l/u/cour carrée ou autre), de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables /écuries /porcheries /anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre)	Ferme en long
Date de construction	1900
Matériaux de construction (Préciser pour les murs, la couverture, la cour)	Pierre, roussard, bois, brique, ardoise

Si projet non défini, intérêt recherché (Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?)	Positionnement de la dépendance à l'écart de l'habitation existante et voie indépendante existante. Possibilité de faire un logement dans le bâti existant au regard de la taille de l'annexe.
Si projet défini, quelle est la nouvelle destination du bâti ?	Sans Objet
Création de stationnement	Sans Objet
Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?	Sans Objet
Division de parcelle	Sans Objet
Le Cas échéant, pourquoi et combien ?	Sans Objet
Modification esthétique du bâti	Sans Objet
Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?	Sans Objet

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

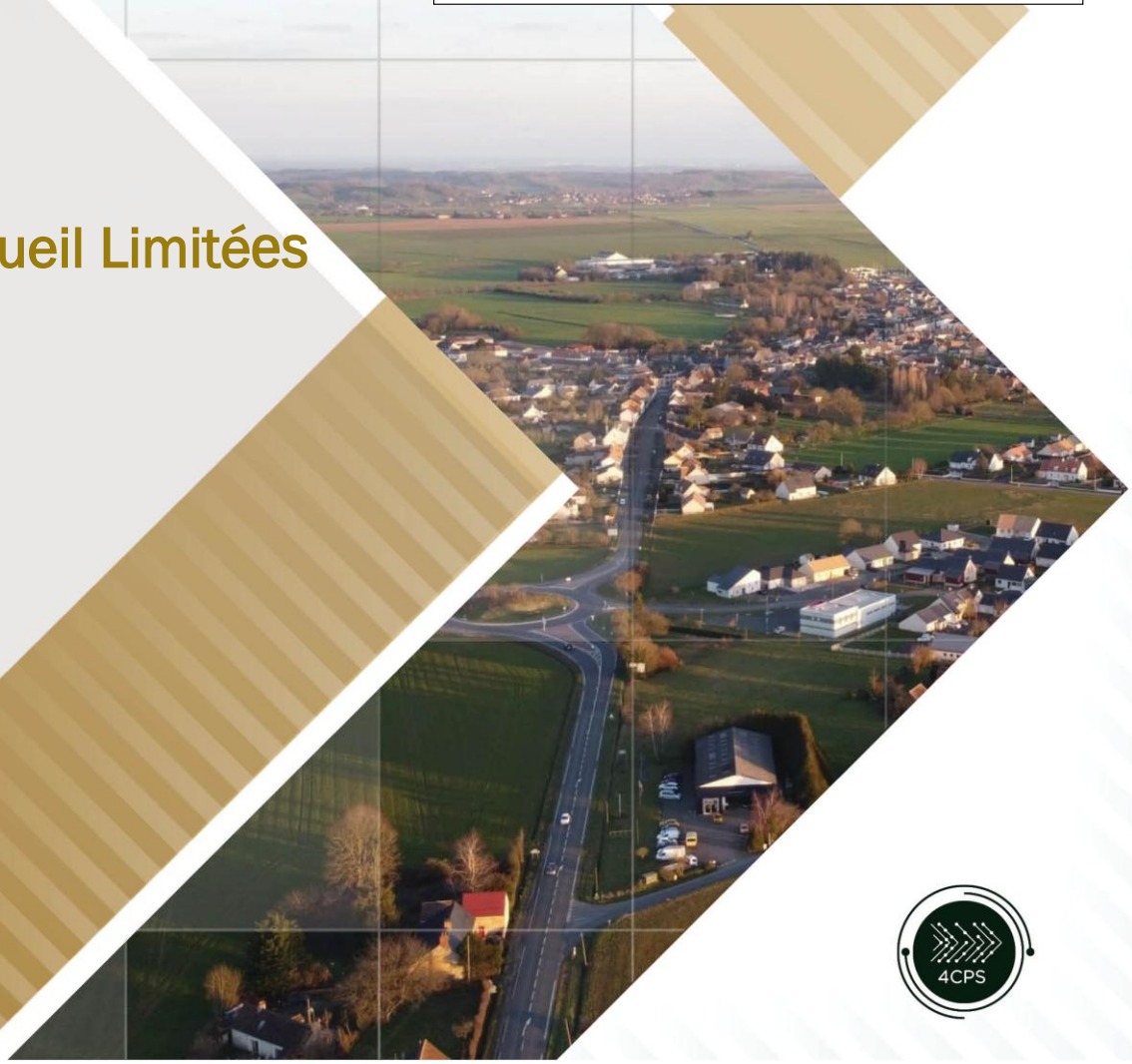
Fait à Conlie, le 2 mars 2026
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,
Valérie RADOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la CHAMPAGNE CONLINOISE et du PAYS de SILLÉ

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Annexe 6 :
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

RÈGLEMENT ÉCRIT



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

4CPS

TABLE DES MATIERES

LES STECAL SUR LE TERRITOIRE DE LA 4CPS 2

LES ZONES AGRICOLES 2

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Az 2

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (AGRIAL) 3

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (ANJOU MAINE CEREALES) 7

CONLIE : ACTIVITE DE VENTE DE MATERIEL AGRICOLE (CLAAS) 11

LES ZONES NATURELLES 24

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nl 24

CONLIE : TERRAIN DE LOISIRS 25

CURES : TERRAIN DE LOISIRS 28

NEUVILLALAIS : TERRAIN DE LOISIRS 31

ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS 34

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nt 37

CONLIE : CAMPING 38

DOMFRONT : BASE DE LOISIRS ET HERBERGEMENTS TOURISTIQUES 41

DOMFRONT : HEBERGEMENTS INSOLITES 45

LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS 48

MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIERES 51

ROUEZ : ABBAYE DE CHAMPAGNE 55

ROUEZ : AIRE D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS 59

SAINT-SYMPHORIEN : SLED DOG RIDE 62

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA 66

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING DE LA FORÊT 69

SILLE-LE-GUILLAUME : SITE DE COCO PLAGE 72

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING LA GROIE 75

TENNIE : CAMPING DE LA VEGRE 78

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nz 81

CONLIE : ACTIVITES DE MENUISERIE (TRONCHET / CHOPLIN) 82

CONLIE : RESTAURATION DE VEHICULES (VINTAGE CARS) 86

CONLIE : BUREAU D'ETUDE EN GENIE CIVILE (INGERIF) 90

DOMFRONT : REPARATION DE VEHICULES (TOP GARAGE) 94

DOMFRONT : ACTIVITES DE MENUISERIE ET DE CHARPENTE 98

SILLE : ENTREPRISE KSVA 102

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Ne 106

CONLIE : DECHETTERIE INTERCOMMUNALE 107

NEUVILETTE-EN-CHARNIE : ATELIER MUNICIPAL 111

SAINT-REMY-DE-SILLE : CENTRE DE SECOURS 115

SILLE : ATELIER MUNICIPAL 119

LES STECAL SUR LE TERRITOIRE DE LA 4CPS

LES ZONES AGRICOLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Az

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) sont définis par le Code de l'Urbanisme (article L. 151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le Code de l'Urbanisme impose que :

- Le règlement précise les conditions de hauteur d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Le règlement 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 soient délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie selon les éléments de contexte du territoire. La 4CPS possédant une majorité de communes rurales, le développement touristique du territoire dépend souvent de l'autorisation de délimitation de STECAL.

Cette autorisation exceptionnelle s'accompagne de mesures permettant de limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels. L'objectif n'est pas de favoriser le mitage du territoire mais bien de permettre le développement mesuré d'activités principalement touristiques.

Le STECAL Az est destiné à permettre le maintien et le développement des activités économiques du secteur secondaire et tertiaire existants situées dans des zones à dominante agricole.

Ce secteur « Az » autorise plusieurs destinations : le commerce de gros, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts et les bureaux. Les autres destinations et sous-destination sont interdites.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur Az

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Activité de production agro-alimentaire (AGRIAL) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de production agro-alimentaire (AMC) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de vente de matériel agricole (CLAAS) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Az

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut. En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel, la hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone A. Concernant les règles d'implantation par rapport aux autres constructions, les nouvelles constructions devront être localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment principal.
Règles de densité	Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale autorisée est de 1000 m². .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (AGRIAL)

- **Contexte et enjeux**

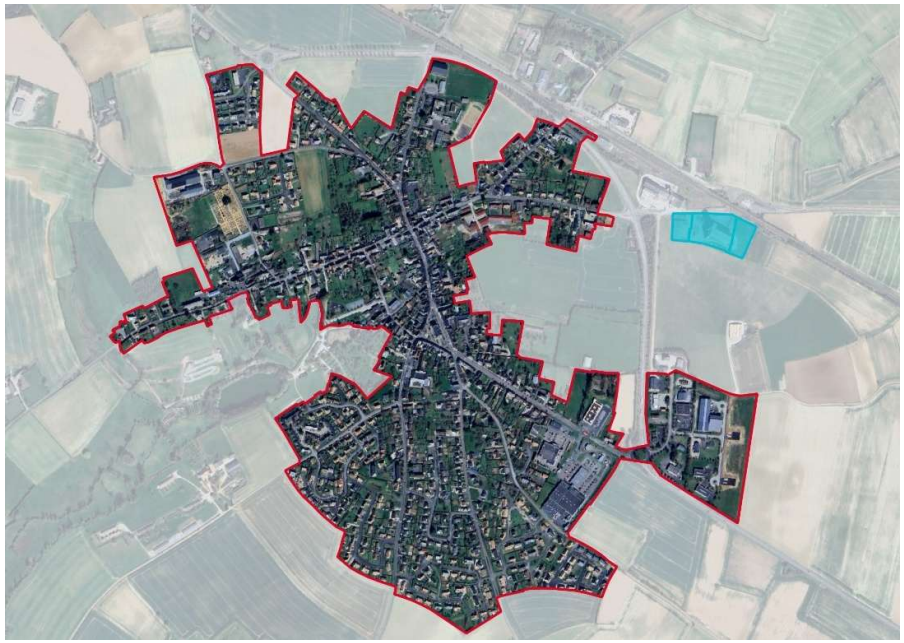
Superficie du projet : 1,9 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 1000 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 1,9 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 1,9 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise AGRIAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Site d'Agrial à Conlie – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une coopérative agricole et agroalimentaire (AGRIAL). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricoles devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

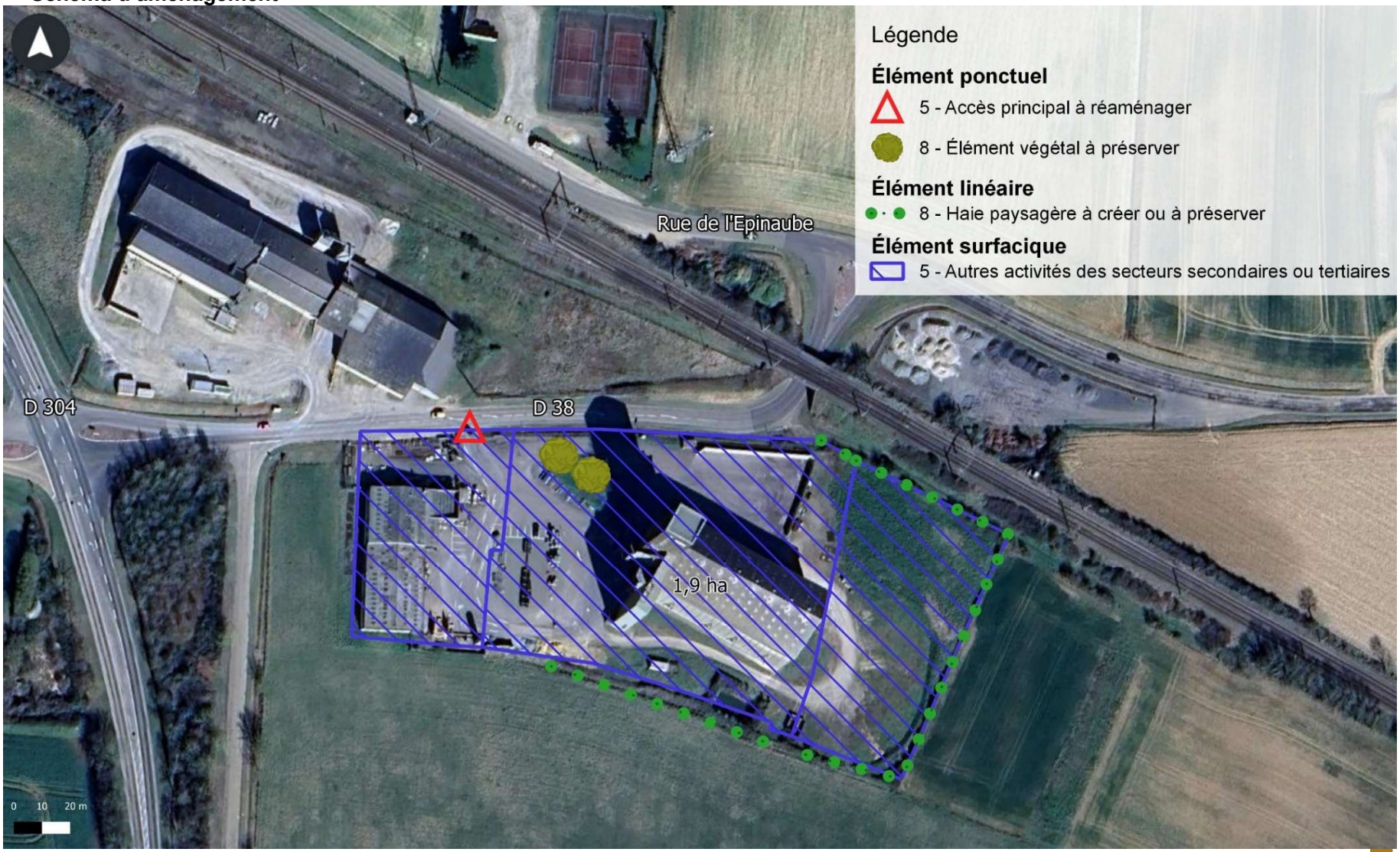
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (ANJOU MAINE CEREALES)

- **Contexte et enjeux**

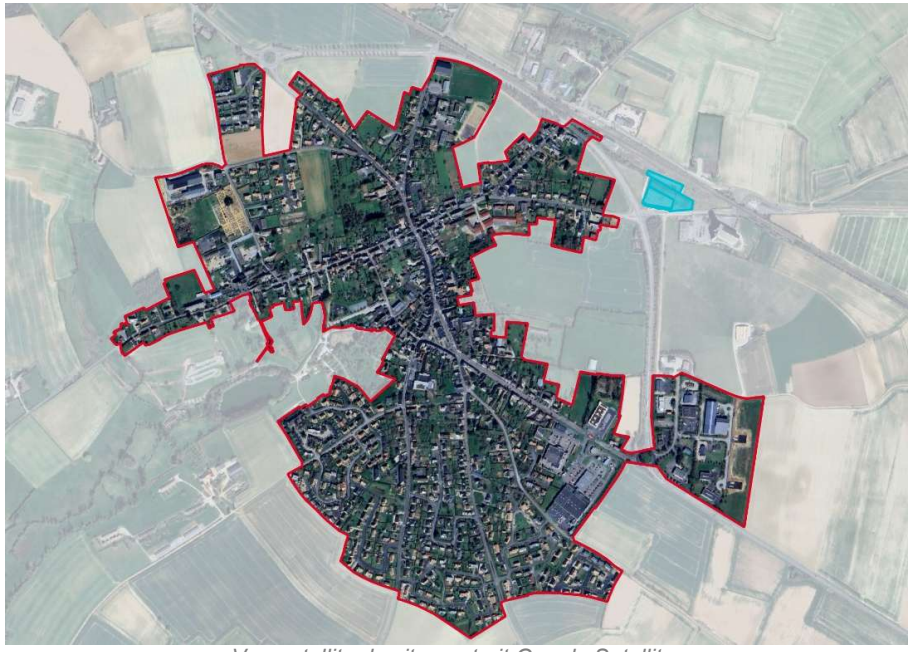
Superficie du projet : 0,86 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 1000 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,86 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,86 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise Anjou Maine Céréales.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Site d'Anjou Maine Céréales à Conlie – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une société de négoce et de production agro-alimentaire (Anjou Maine Céréales). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricole devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement. En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

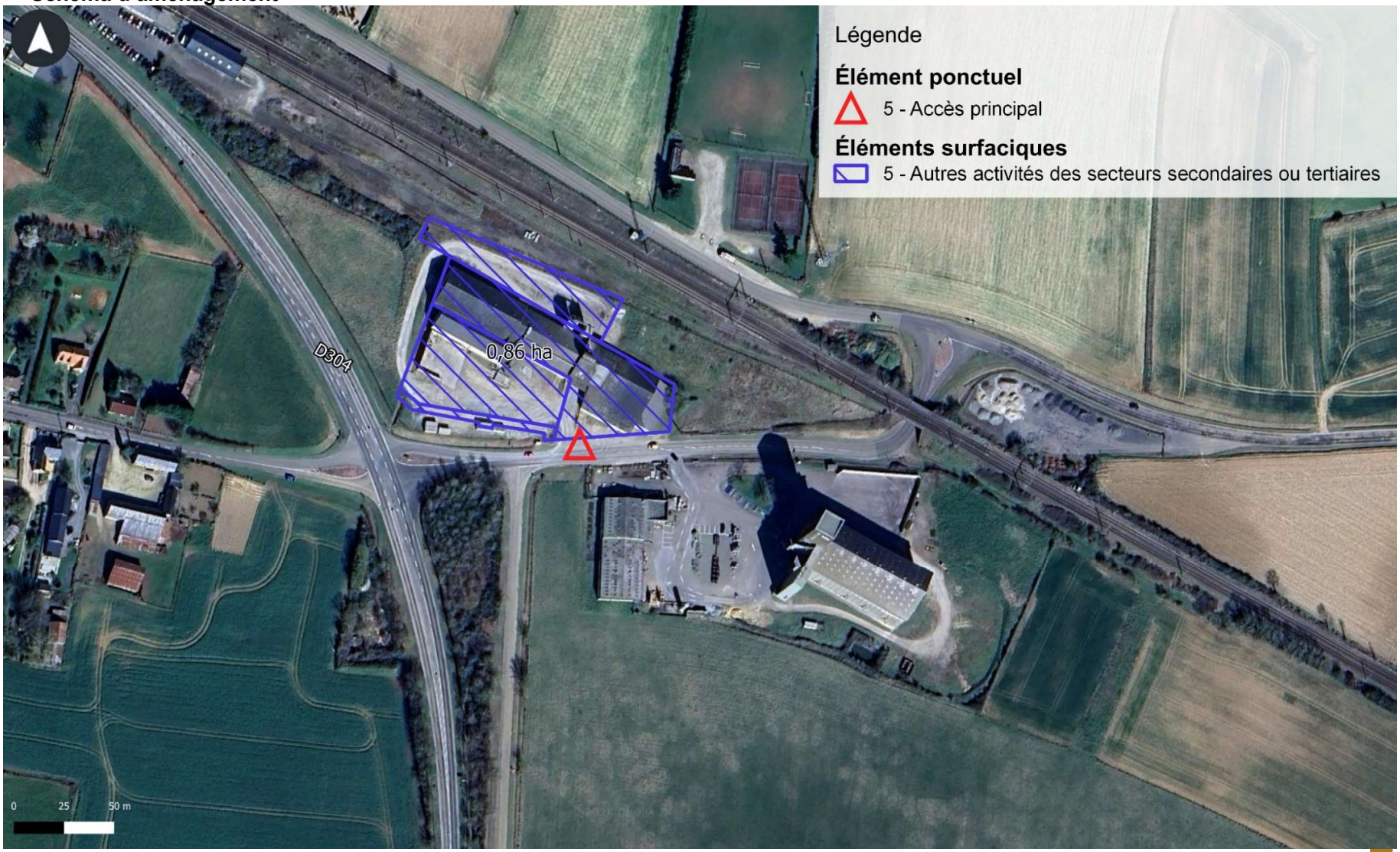
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE DE VENTE DE MATERIEL AGRICOLE (CLAAS)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,63 ha
Consommation d'ENAF : 0
Surface d'emprise au sol autorisée : 800 m²
Destination : activité économique
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,63 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,63 ha accueillant actuellement l'entreprise CLAAS a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante.

L'activité est vouée à muter au sein de la zone d'activité de Conlie, laissant futurement l'espace vacant. L'objectif est de permettre à cet endroit d'être réutilisé, par une autre entreprise afin d'y développer son activité. De plus, situé proche de la gare une partie de l'emprise du STECAL pourrait être utilisée pour permettre la création d'équipements nécessaires aux usagers (parkings).

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace agricole.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Centre CLAAS à Conlie – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec la zone et les équipements nécessaires aux usagers de la gare.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site. Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales.

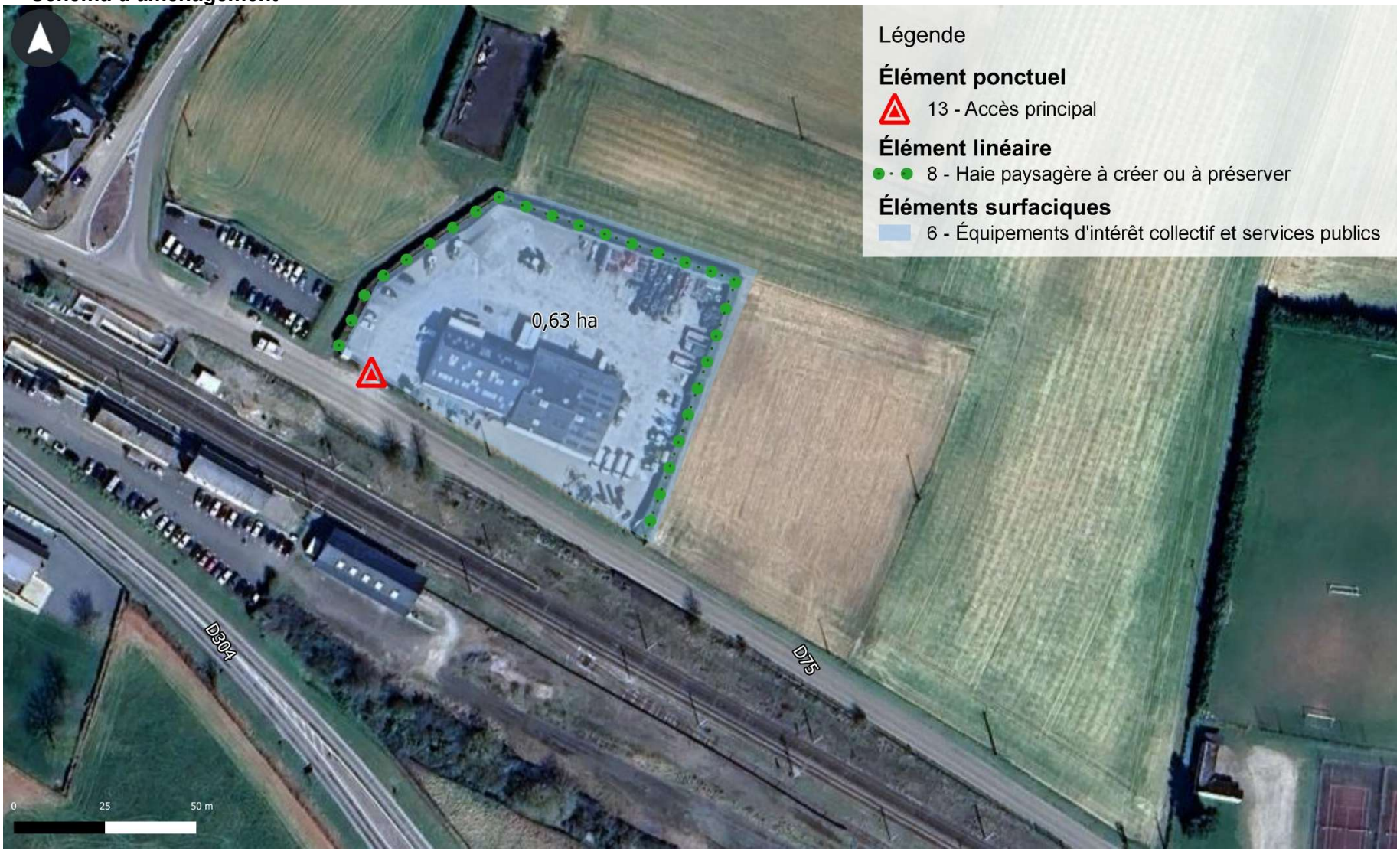
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE At

Le STECAL At est destiné à permettre le maintien et le développement des activités touristiques situées dans des zones à dominante agricole.

Ce secteur « At » autorise plusieurs sous-destinations : l'artisanat et commerce de détails, la restauration et les autres hébergements touristiques. Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur At

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Création d'un gîte à Crissé	Touristique	0 ha (surface déjà consommée)
P'Tiny d'Aliénor à Rouez	Touristique	0,06 ha
Création d'une salle d'accueil à Bernay-Neuvy-en-Champagne	Touristique	0,014 ha

Règles associées au sous-secteur At

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

CRISSÉ : CREATION D'UN GITE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,11 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 400 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,11 ha, est situé au Sud de la commune de Crissé.

L'objectif de ce projet est de permettre la création d'un gîte dans un bâtiment annexe à l'habitation existante.

L'espace consommé est nul puisqu'il s'agit d'une parcelle déjà consommée et construite.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Abbaye de Champagne – Sarthe Tourisme

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un gîte au sein d'un bâtiment existant (annexe à l'habitation).
- L'aménagement du site sera fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE : CREATION D'UNE SALLE D'ACCUEIL

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,066 ha
Consommation d'ENAF : 0,014 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 150 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,06 ha, est situé au Nord de la commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne, au sein du site du Manoir de Nourray. Le site a déjà une vocation touristique. Il compte 40 couchages et dispose d'une salle de réception de capacité d'accueil 120 personnes et la grange du manoir.

L'objectif de ce projet est de permettre la création d'une salle d'accueil type verrière, non fermée sur les côtés d'environ 140 m².

L'espace consommé est de 0,014 ha, conformément aux plans joints par le porteur de projet. Il correspond à la superficie du bâtiment envisagé.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Manoir de Nourray – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un une salle d'accueil type verrière en face du gîte existant.
- L'aménagement du site sera fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

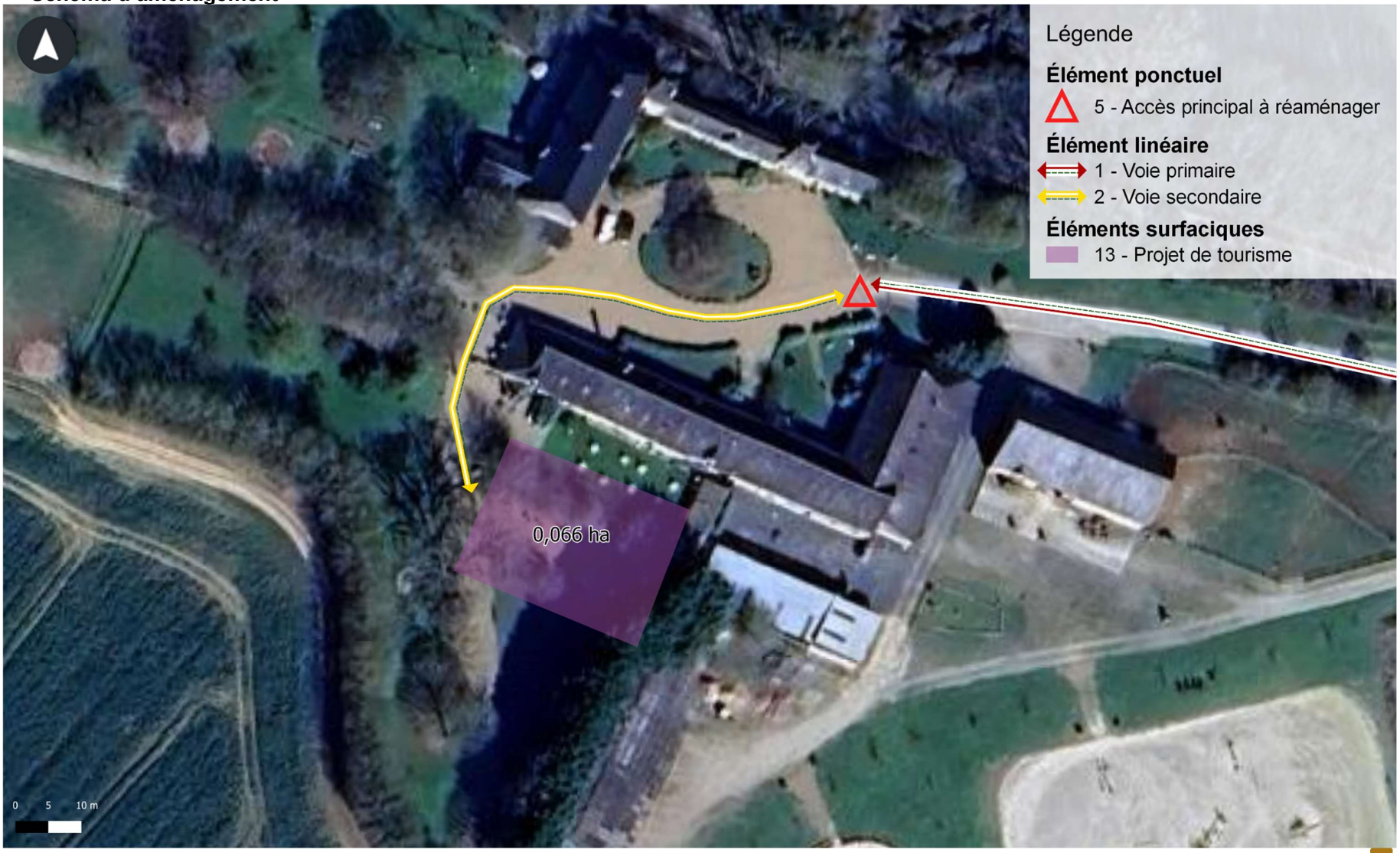
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

ROUEZ : P'TINY D'ALIENOR

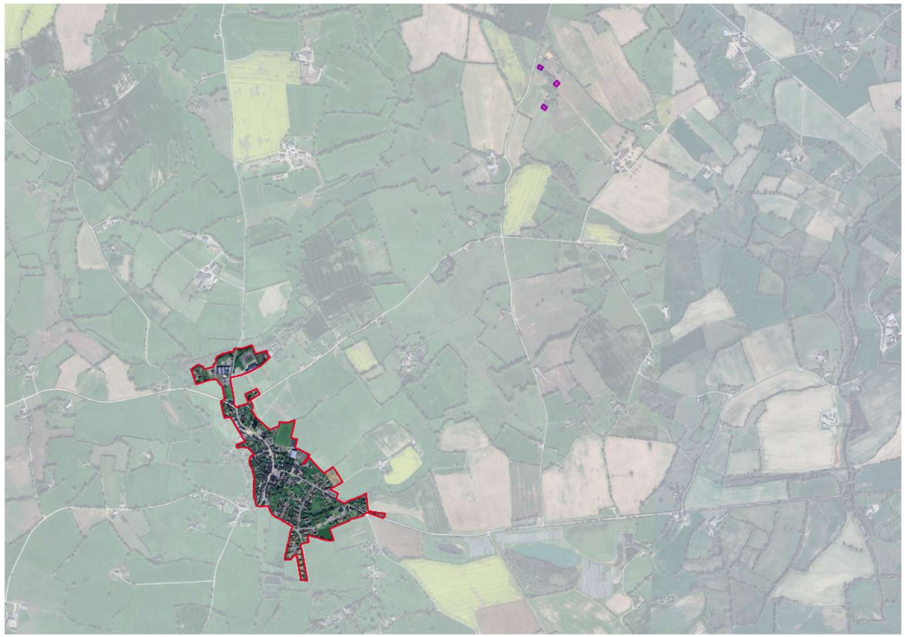
- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,1 ha
Consommation d'ENAF : 0,06 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 600 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,1 ha, est situé au Nord de la commune de Rouez. Sur place, un gîte de type HLL est installé, permettant d'accueillir jusqu'à quatre personnes.

L'objectif de ce projet est de permettre la création de deux nouvelles *tiny house* afin de renforcer l'activité existante. Cela permet également de développer le tourisme sur le territoire de la 4CPS.

Les HLL seront accompagnés d'un petit aménagement paysager. L'ensemble de ce projet entraine une consommation d'espace agricole de 600 m² soit 0,06 hectares.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

P'Tiny d'Aliénor – Commune de Rouez

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un gîte au sein d'un bâtiment existant (annexe à l'habitation).
- L'aménagement du site sera fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE NI

Le STECAL NI est destiné à permettre le développement des activités de loisirs existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur NI

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Terrain de loisirs à Conlie	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Cures	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Neuvillalais	Loisirs	0,005
Terrain de loisirs à Rouessé-Vassé	Loisirs	0,22 ha

Règles associées au sous-secteur NI

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions devront respecter une emprise au sol maximale de 200 m². .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

CONLIE : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 1,2 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 200 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Equipement sportif

Le terrain de loisirs de Conlie est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement deux courts de tennis et un stade de foot municipal.

Le STECAL, d'une superficie 1,2 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

Disposant déjà d'une vocation de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nl)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nl)

CURES : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 1,595 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 200 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Equipement sportif

Le terrain de loisirs de Cures est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement un terrain de foot municipal, des vestiaires et un boulodrome.

Le STECAL, d'une superficie 1,595 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

Disposant déjà d'une vocation de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

NEUVILLALAIS : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,008 ha
Consommation d'ENAF : 0,005 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 50 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Equipement sportif

Le secteur, d'une superficie de 0,008 ha, est situé au Nord de la commune de Neuvillalais. Le terrain appartient à un particulier et est aménagé en terrain de loisir.

Il accueille déjà un bâtiment, dont la destination initiale devait être agricole mais qui est aujourd'hui dédié au loisir.

L'objectif de ce projet est de permettre l'installation d'une caravane.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,008, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera la caravane est consommatrice d'espace NAF, représentant environ 50 m², soit 0,005 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur a vocation à accueillir une caravane. Aucune construction supplémentaire n'est autorisée sur le site.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants.
- Le stationnement de la résidence mobile de loisir est libre sur le périmètre du STECAL, sans qu'aucune imperméabilisation ne puisse être réalisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,22 ha
Consommation d'ENAF : 0,22 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 200 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Equipement sportif

La commune de Rouez souhaite développer son offre de loisirs (skate-park, terrains de tennis, jeux d'extérieurs, etc.) permettant aux habitants et aux visiteurs d'y pratiquer différentes activités de loisirs.

Ce parc se situe au centre de la commune, à l'Est, à proximité immédiate du terrain de foot existant, sur des parcelles à dominante naturelle.

Le STECAL, d'une superficie de 0,22 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de loisirs.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres de loisirs.

Ne disposant pas encore d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Dès lors, ce projet consomme 0,22 ha d'espace naturel.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'activités de loisirs sur le site (skate-park, terrain de tennis, de pétanque, tables de ping-pong, etc.). Dans ce contexte, tout nouvel aménagement devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Dans le cas de toutes nouvelles constructions ou installations, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles à proximité, il conviendra d'implanter une zone végétalisée tampon (linéaires de haie, alignement d'arbres, etc.).

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nt

Le STECAL Nt est destiné à permettre le développement des activités touristiques existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Il autorise les sous-destinations liées à l'artisanat et commerce de détails, la restauration et les autres hébergements touristiques. Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur Nt

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Camping de Conlie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Base de loisirs et hébergements à Domfront-en-Champagne	Tourisme	0,01 ha
Hébergements insolites à Domfront-en-Champagne	Tourisme	0 ha (consommation de 0,013 ha et renaturation équivalente)
Camping les Tournesols au Grez	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping Smile et Braudières à Mézières	Tourisme	0,02 ha
Abbaye de Champagne à Rouez	Tourisme	0,04 ha
Aire de stationnement camping-cars à Rouez	Tourisme	0,02 ha
Sled Dog Ride à Saint-Symphorien	Tourisme	0,01 ha
Camping Huttopia à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Forêt à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Groie à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Site de Coco Plage à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Vègre à Tennie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Nt

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

CONLIE : CAMPING

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,74 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Conlie est situé à l'Ouest de la commune.

Le site propose des emplacements pour les vans, camping-cars, caravanes, ou en tente. Il propose également un hébergement dans un des pods mis à disposition.

Le STECAL, d'une superficie de 0,74 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Camping de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

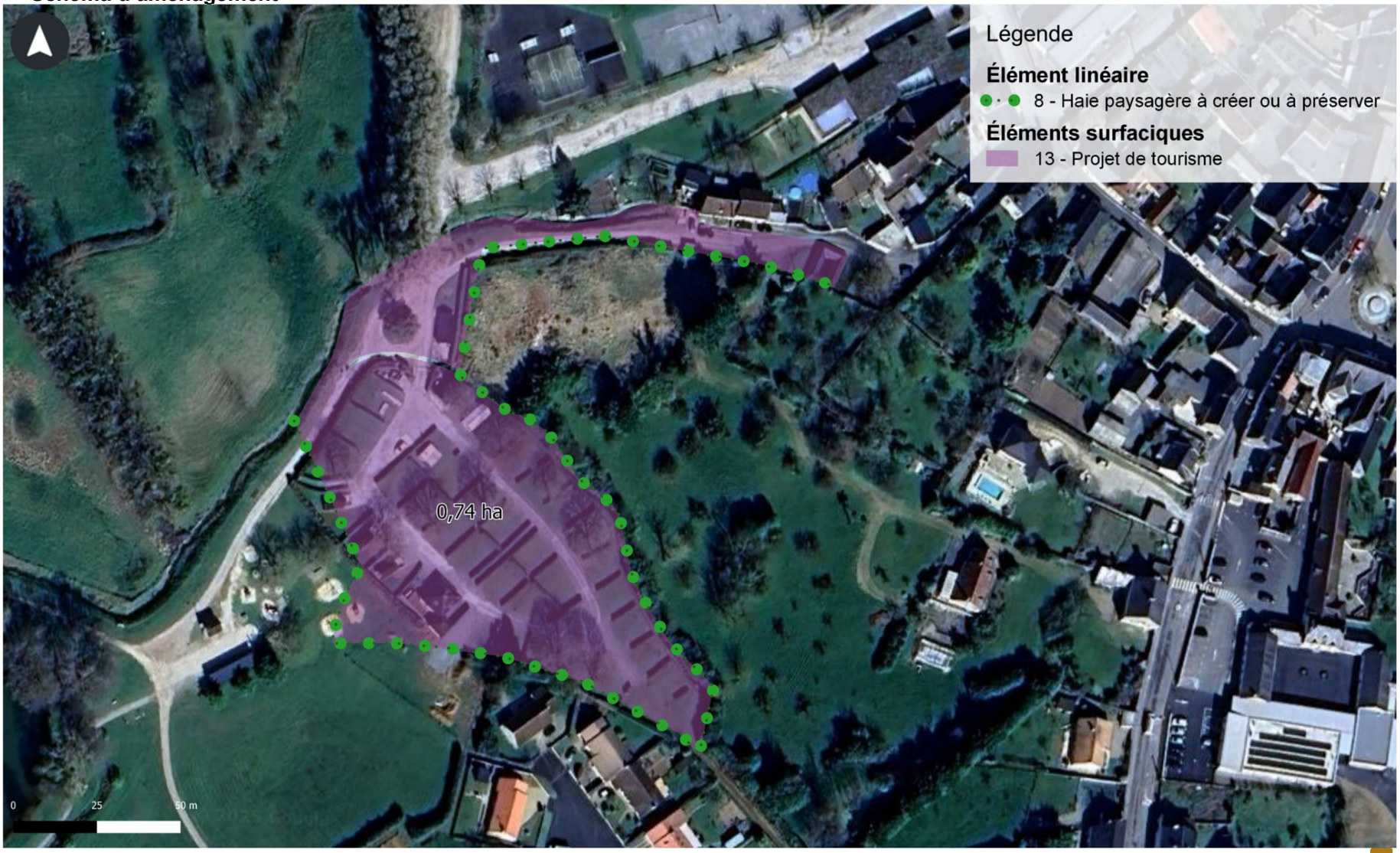
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : BASE DE LOISIRS ET HERBERGEMENTS TOURISTIQUES

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,91 ha
Consommation d'ENAF : 0,01 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 100 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,91 ha, est situé à l'est de la commune de Domfront-en-Champagne, à Valaubrun.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles enregistrées à la PAC.

L'objectif de ce projet est de créer un espace de loisirs avec une possibilité de location d'hébergements de « type insolite ». Ces hébergements prendront la forme d'un tipi, d'une yourte et de quatre emplacements nus. Cela permettra d'offrir au territoire de la 4CPS une nouvelle offre touristique.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,91 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà d'une vocation de loisirs. Elle est considérée comme un espace déjà consommé. Seuls les hébergements (tipi et yourte) ainsi que le local d'accueil, le bloc sanitaire et la cuisine consommeront de l'espace NAF. Ces constructions et installations ne pourront pas excéder 100 m².

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,91 ha, la surface consommée associée est de 0,01 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité touristique conciliant base de loisirs et hébergements touristiques. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés avec des essence de qualités écologiques égales ou supérieurs au sein ou en bordure de site.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : HEBERGEMENTS INSOLITES

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,09 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 130 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,09 ha, est situé à l'est de la commune, au sein du lieu-dit Moulin de Vrai à Domfront-en-Champagne. Le projet est situé sur une seule unité foncière appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Le but de ce STECAL est d'autoriser l'implantation de cinq hébergements insolites dont une cabane dans les arbres et quatre cabanes sur pilotis. La surface de celles-ci représente 127 m².

Le STECAL prévoit la renaturation d'une portion de la route existante (ancienne piste d'atterrissage) comme indiqué sur le schéma présenté en page 124. Concrètement, sur l'ensemble de la longueur de la voie, une bande de 1,50 m sera renaturée. La partie plus à l'Ouest sera aménagée en espace enherbé afin de nourrir les animaux présents sur le site.

Ainsi, la surface consommée par le projet est de 0,013 ha et la surface renaturée est équivalente. Ce projet n'entraine pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité touristique conciliant base de loisirs et hébergements touristiques. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante est préservée.
- L'installation des hébergements insolites n'impactent pas l'environnement. Ils sont installés sur vis.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 2,57 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 2,57 ha, est situé à l'est de la commune du Grez. Il s'agit du Camping Les Tournesols. Situé à proximité du lac de Sillé, le site dispose de plusieurs hébergements et emplacements, d'une piscine chauffée et d'un service de location.
Il est ouvert de mai à septembre.

L'objectif de ce STECAL est de permettre au camping de conforter son activité sur son unité foncière. Cela contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS qui est un des objectifs visés par la communauté de communes.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Camping Les Tournesols au Grez – Sarthe Tourisme

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante est préservée.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIERES

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 2,86 ha
Consommation d'ENAF : 0,02 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 2,86 ha est situé à proximité du camping Smile et Braudières à l'Ouest de la commune. Le terrain appartient déjà au propriétaire du camping, bloqué dans le développement de son activité car la commune est en RNU.

Une partie du STECAL est dédié à l'extension du camping. L'objectif est d'agrandir le camping actuel en augmentant sa capacité d'accueil. L'aménagement de cette zone permettrait d'accueillir dix emplacements camping-car, six emplacements pour les mobil-homes, quatre emplacements pour des tentes ou caravanes, un espace de jeux et un sanitaire. Le STECAL, situé également sur l'emprise actuelle du camping, permettra au site existant de conforter son activité.

Très apprécié par ceux qui y séjournent, le camping héberge chaque année des centaines de personnes. Il est classé quatre étoiles et dispose de 44 emplacements (INSEE, 2024).

Son agrandissement contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS, un des objectifs visés par le territoire.

Bien que la surface du STECAL soit importante par rapport à l'envergure du projet, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera les emplacements mobil-homes, l'espace de jeux et les sanitaires sont comptabilisés, soit 0,02 ha

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir l'agrandissement du camping. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Pour l'extension, la construction de l'aire de jeux ou des mobil-homes devra être faite en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant au camping.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc.).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

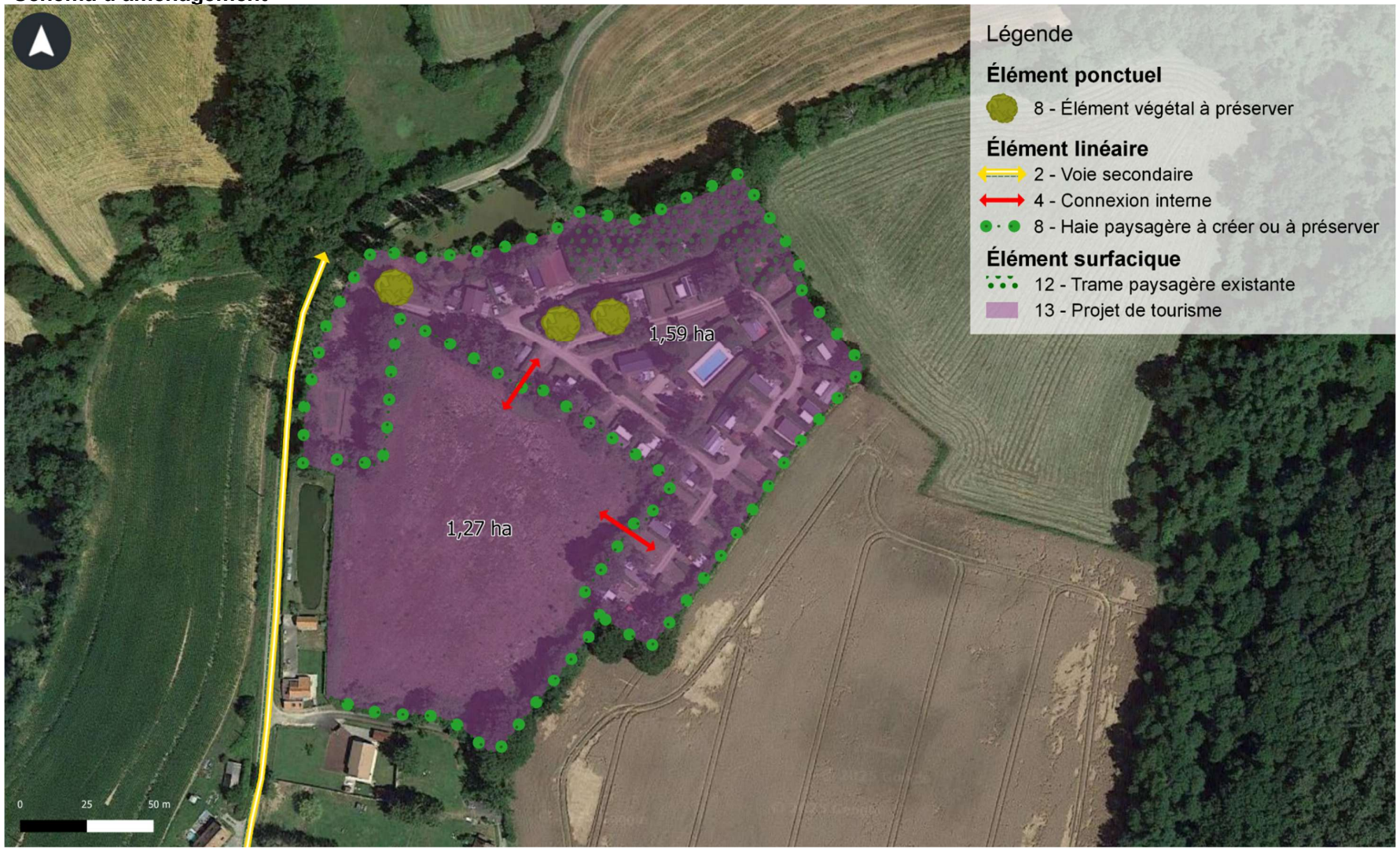
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : ABBAYE DE CHAMPAGNE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 2 ha
Consommation d'ENAF : 0,04 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 400 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques
Caractéristiques : zone Natura 2000 / ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 2 ha, est situé à l'Est de la commune de Rouez. Le secteur appartient à l'Abbaye de Champagne. L'Abbaye de Champagne est une ancienne abbaye datant du 12ème et 13ème siècle, il s'agit d'un monument historique partiellement inscrit. Aujourd'hui c'est une structure de tourisme et une exploitation agricole qui compte une ferme, une auberge, des chambres d'hôtes, un gîte de groupe de 150 personnes et un chalet.

L'objectif de ce projet est d'assurer le développement de ce lieu emblématique du territoire. Pour cela, les propriétaires des lieux souhaitent développer leur offre de logements en proposant des hébergements insolites sur un terrain de loisir situé à proximité de l'Abbaye, près d'un plan d'eau creusé par les moines au 12ème siècle.

Le projet prévoit l'implantation de neuf habitations légères de loisirs (HLL) (25 m² d'espace naturel consommé par les HLL), l'extension du chalet existant (50 m² au maximum) et la création d'un espace de 120 m² avec salle commune, douche, bureau, épicerie et toilettes (soit environ 400 m² en consommation d'espace naturel).

Ce projet d'écotourisme doit permettre l'accueil du public sur un site préservé et au plus près de la nature. L'espace consommé est faible et l'installation des HLL est pensée dans un objectif de moindre impact (pas de coupes d'arbres, plantation d'arbres supplémentaires, voies perméables, installations des HLL sur pilotis aux endroits sensibles).

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Abbaye de Champagne – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des HLL. Il permet l'implantation d'un espace commun (130 m² maximum), la réhabilitation et l'extension (+ 50m² maximum) du bâtiment existant et l'implantation de 9 habitation légères et démontables de loisirs (de 25m² maximum).
- L'aménagement du site sera fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant et donnant sur la D 167. L'accès voiture sera limité et ne pourra pas aller au-delà de l'espace commun. Les cheminements au sein du site seront perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (largeur réduite, choix des revêtement perméables, accompagnement végétal, etc.).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement à l'entrée du site, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé pour éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

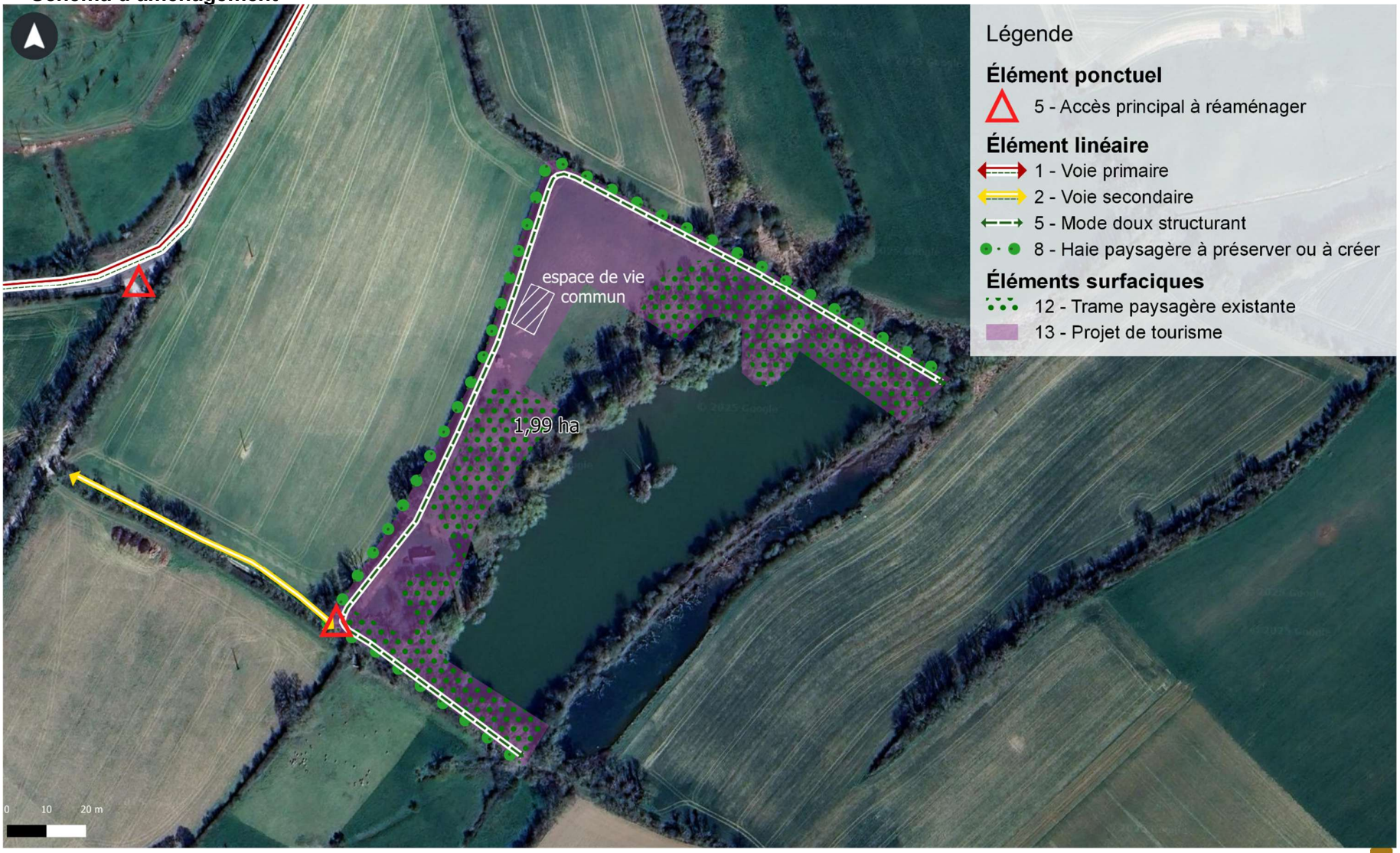
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : AIRE D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,114 ha
Consommation d'ENAF : 0,02 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 200 m²
Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

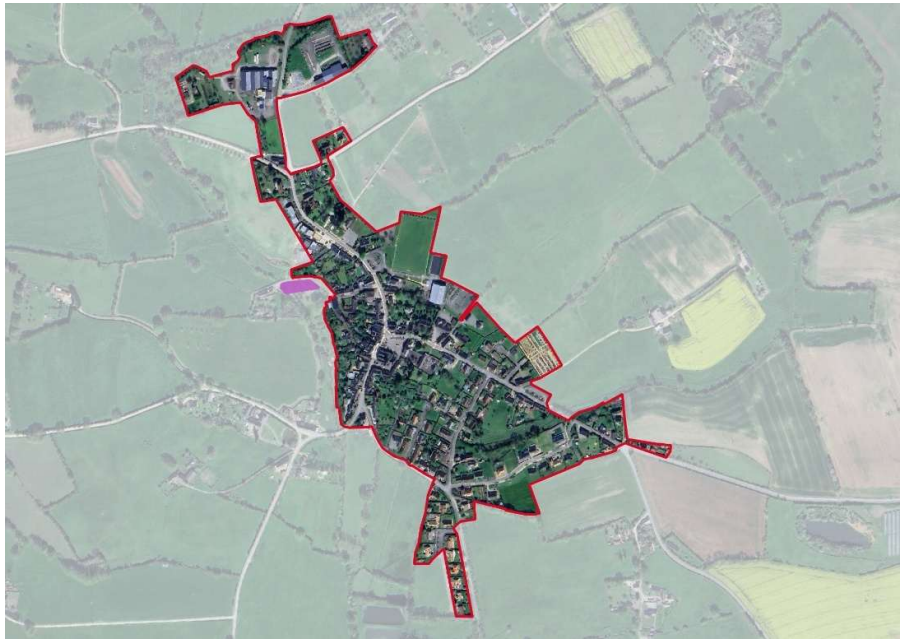
La commune de Rouez souhaite mettre à disposition des touristes une aire d'accueil de camping-cars afin de compléter l'offre touristique communale.

Le STECAL, d'une superficie de 0,114 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de tourisme.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres touristiques.

La consommation d'espace (ENAF) associé à ce projet ne concerne pas l'ensemble de la parcelle. En effet, les emplacements de camping-cars prévus ne nécessitent pas d'aménagement, seule la plate-forme permettant de vidanger les véhicules stationnés et offrant des sanitaires consomment de l'espace. Cette plate-forme ne pourra excéder 200 m².

La consommation d'ENAF associée à ce projet n'est donc que de 0,02 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue de l'entrée du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre la création d'une aire d'accueil pour camping-cars. Cette aire devra permettre à 6 camping-cars maximum de stationner. L'aménagement de cette aire devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Concernant l'aménagement de cette zone, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Le revêtement des places de stationnements sera perméable et permettra l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

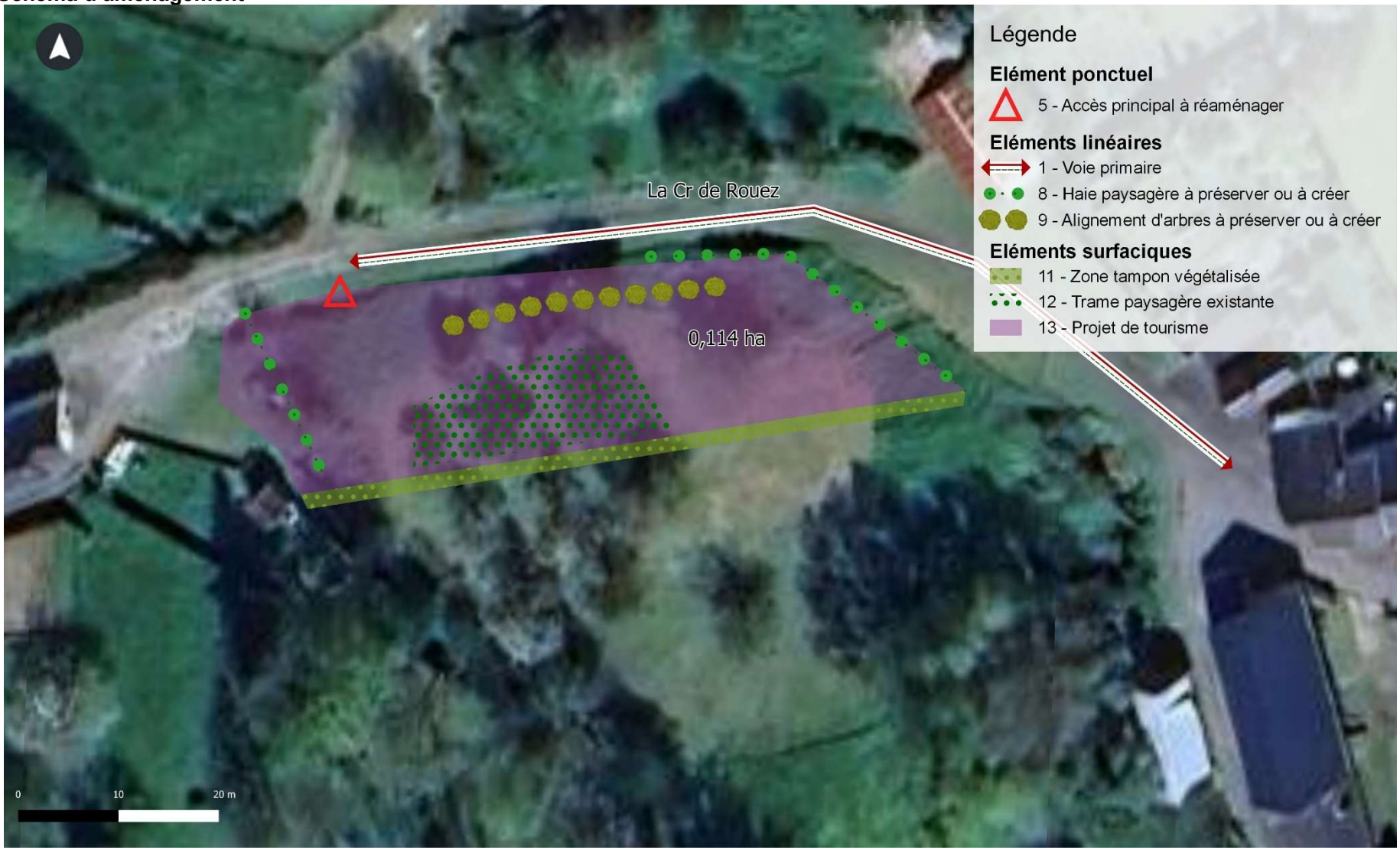
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SAINT-SYMPHORIEN : SLED DOG RIDE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,73 ha
Consommation d'ENAF : 0,01 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 100 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,73 ha, est situé à la lisière de la forêt de la Petite Charnie, au Nord-Ouest du bourg de Saint-Symphorien.

Le site d'implantation du projet, la Haute-Bosse à Saint-Symphorien, appartient au fondateur de Sled Dog Ride, société qui propose des balades et randonnées en chiens de traineau. Ce dernier souhaite pouvoir développer son activité en proposant des hébergements insolites sur site.

Il souhaite également conforter son activité, en permettant une évolution éventuelle de ces chenils.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Ce projet est implanté sur une parcelle à dominante naturelle, la consommation d'ENAF ne concerne que les aménagements concernant les hébergements insolites construits sur cette parcelle ainsi qu'un local contenant des douches et des WC. La superficie de l'ensemble de ces éléments ne dépassera pas les 100 m². La consommation d'ENAF associée est donc de 0,01 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Sled Dog Ride – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à permettre la pérennité et le développement d'une activité touristique.
- L'implantation d'hébergements nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement. Elle pourra s'accompagner de la création d'un bloc sanitaire. La modification et l'évolution des bâtiments nécessaires à la pérennité des activités également (chenils, parc à chiens, zone d'accueil).
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès aux HLL devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants. Il devra être perméable pour permettre à l'eau de s'infiltrer plus facilement, et piéton et/ou cycle uniquement (pas d'engins motorisés type voiture).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air. Elles pourront être replantées au sein de la zone tampon.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

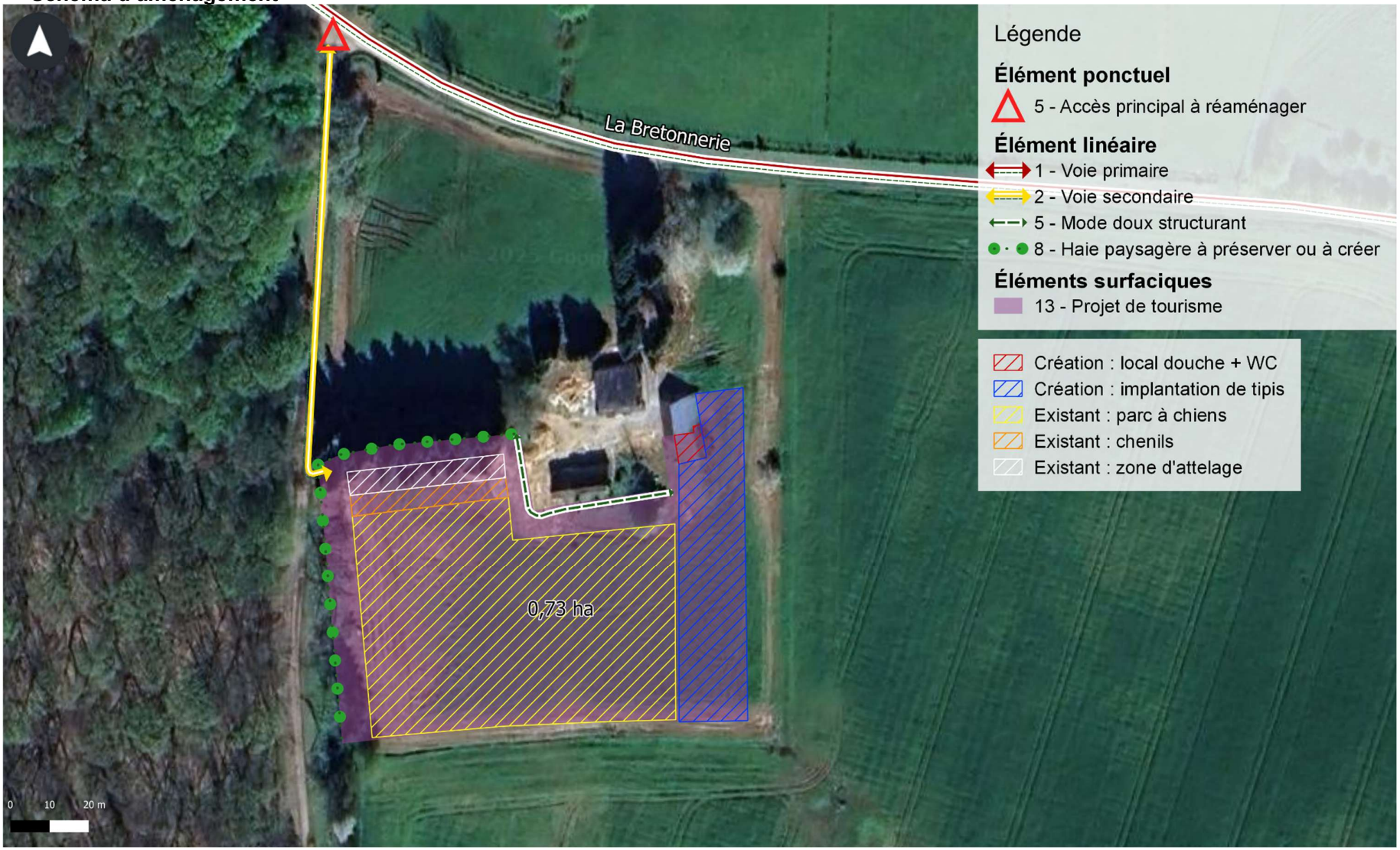
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 10,17 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 600 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques
Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le camping d'Huttopia est situé au sud du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume.

Le site propose plusieurs types d'hébergement dont des tentes en toiles et bois, des chalets ou des mobile-homes. Il dispose également d'emplacements réservés aux campeurs.

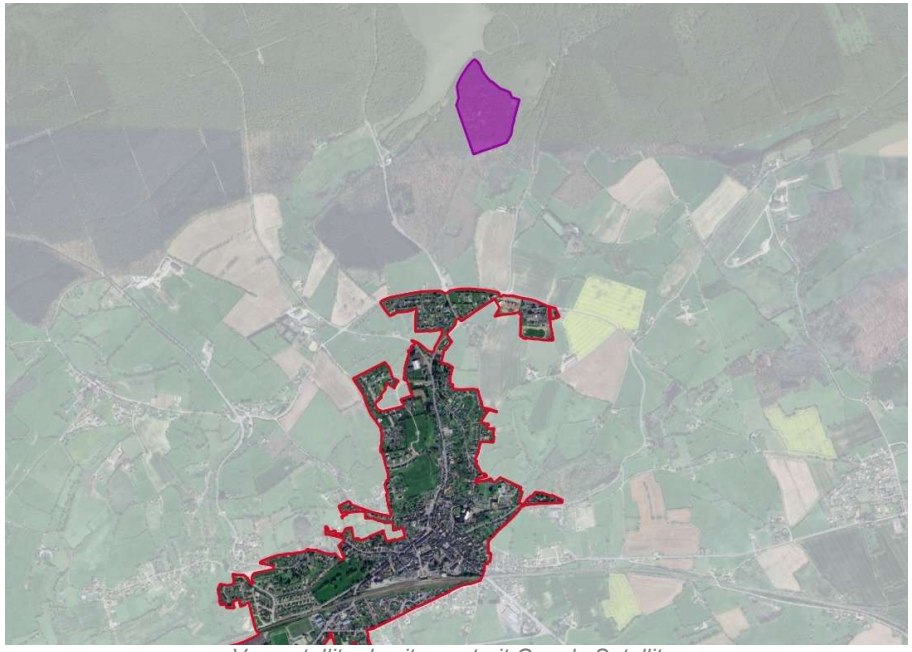
Le camping est ouvert d'avril à septembre.

Le STECAL, d'une superficie de 10,17 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Camping Huttopia – Sillé-le-Guillaume

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

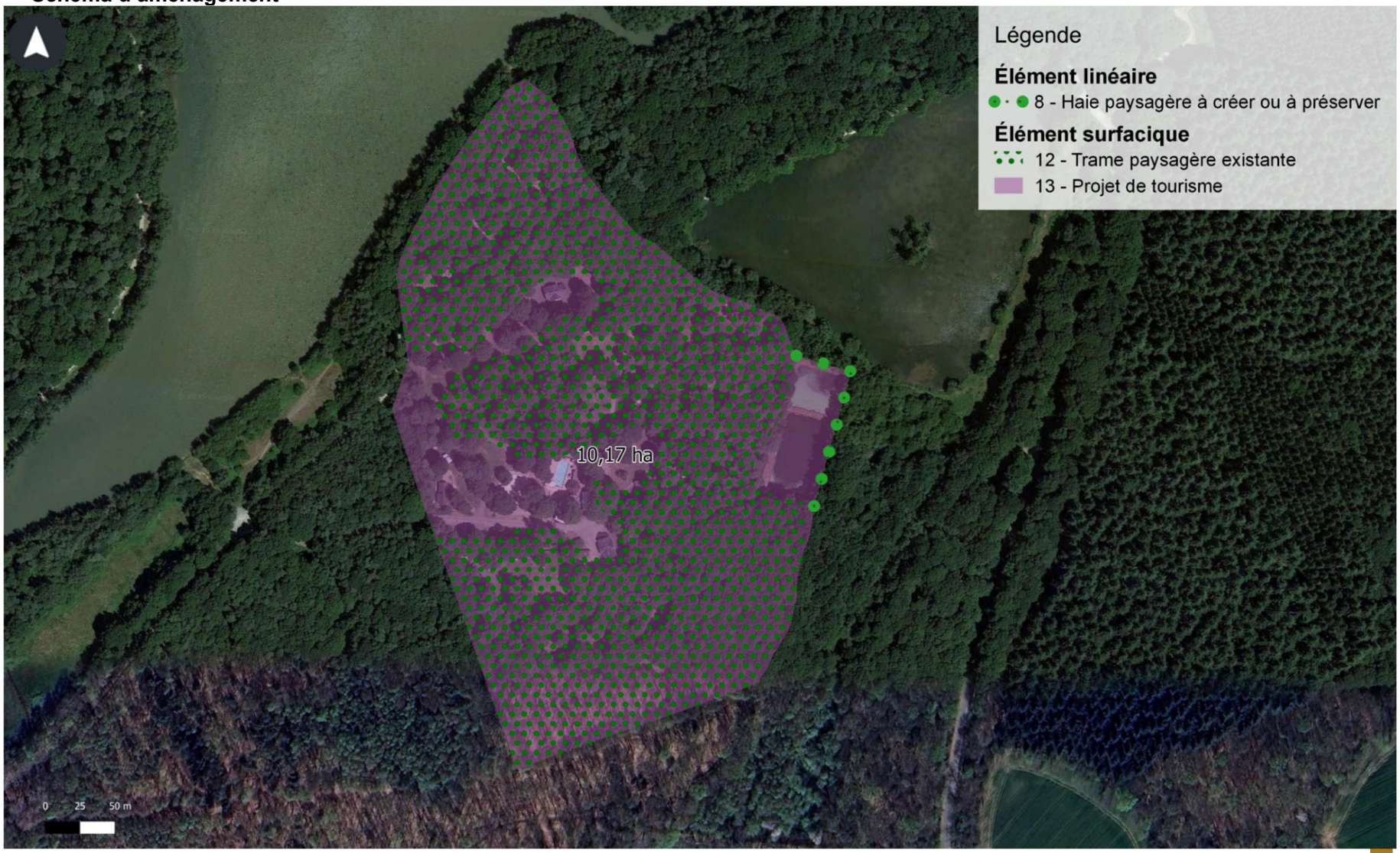
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING DE LA FORÊT

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 3,83 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques
Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 3,83 ha, est situé au nord du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping de La Forêt.

Le camping de la Forêt, propose divers emplacements délimités (122 emplacements nus et 10 emplacements camping-car), des sanitaires, ainsi qu'un service épicerie et boulangerie et petit déjeuner accessibles sur place.

Le camping est ouvert de mars à septembre.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à conforter son activité au sein de l'unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Camping La Forêt – Sillé-le-Guillaume

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique.

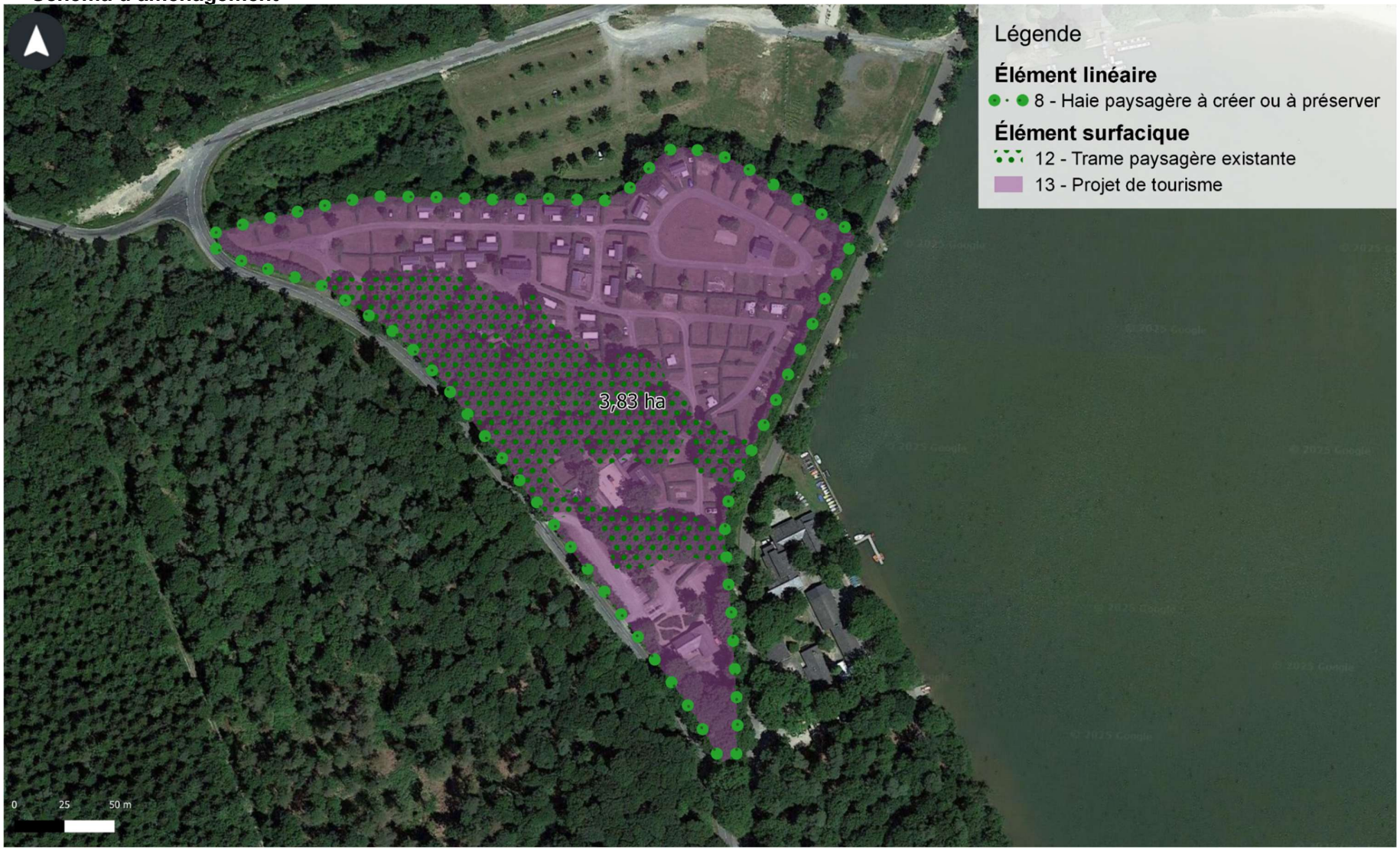
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : SITE DE COCO PLAGE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 1,47 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 400 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Equipement sportif
Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 1,47 ha, est situé au nord de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du site touristique de Coco Plage.

Ce site touristique comprend le lac de Sillé ainsi que plusieurs massifs forestiers à proximité du lac. Dans ces espaces, une offre diversifiée d'activités de loisirs et de tourisme est proposée (accrobranches, terrains et chalets de tennis, mini-golf, manège à poneys, etc.). Le site de coco-plage accueille également un service de restauration qui complète l'offre touristique existante.

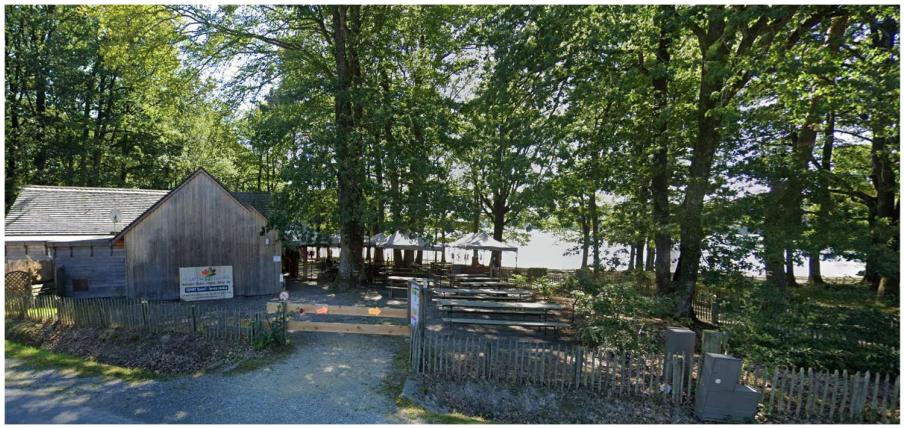
L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Une des entrées sur le site de Coco-plage – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le maintien et le développement d'une activité touristique existante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée.

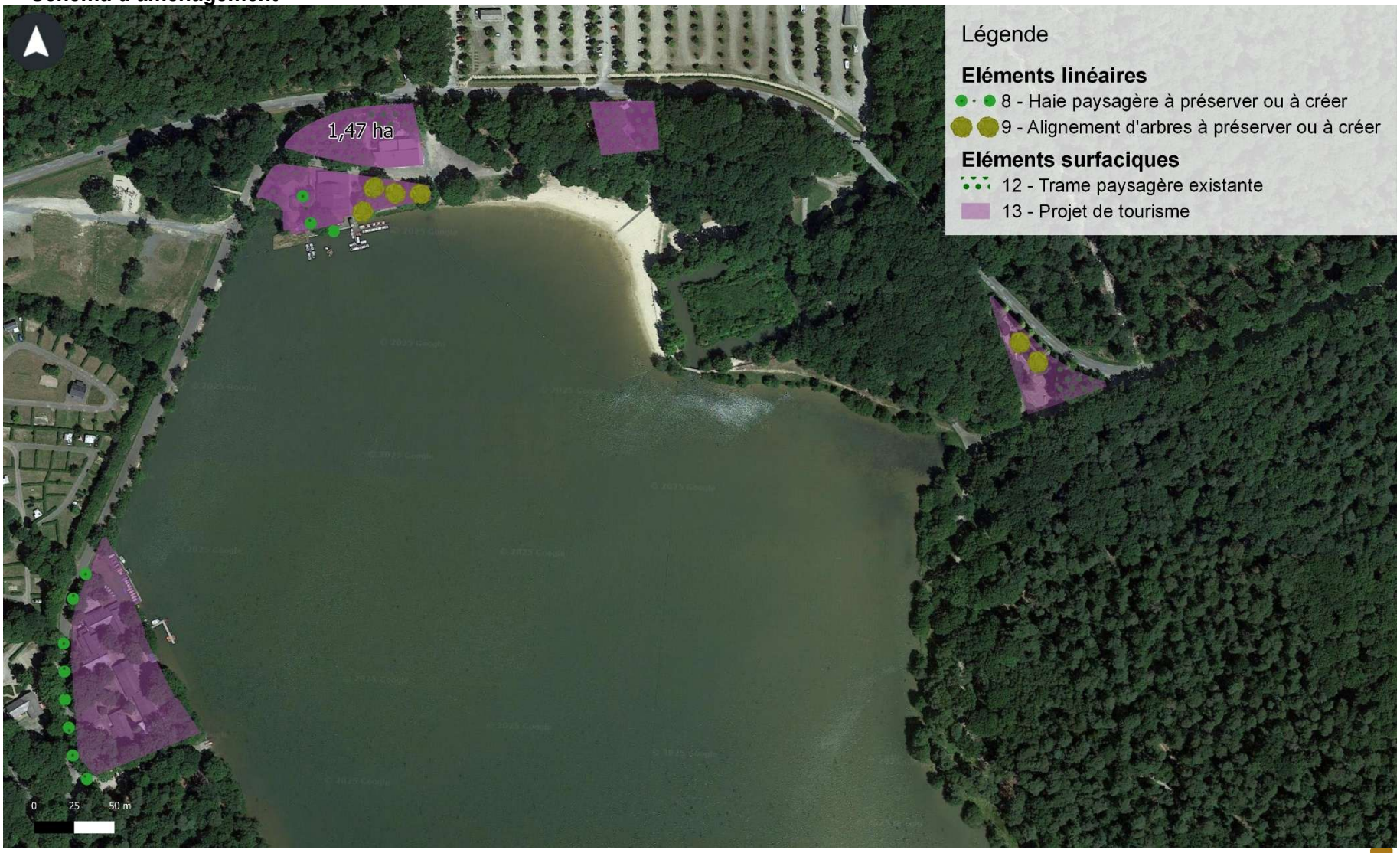
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING LA GROIE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,58 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

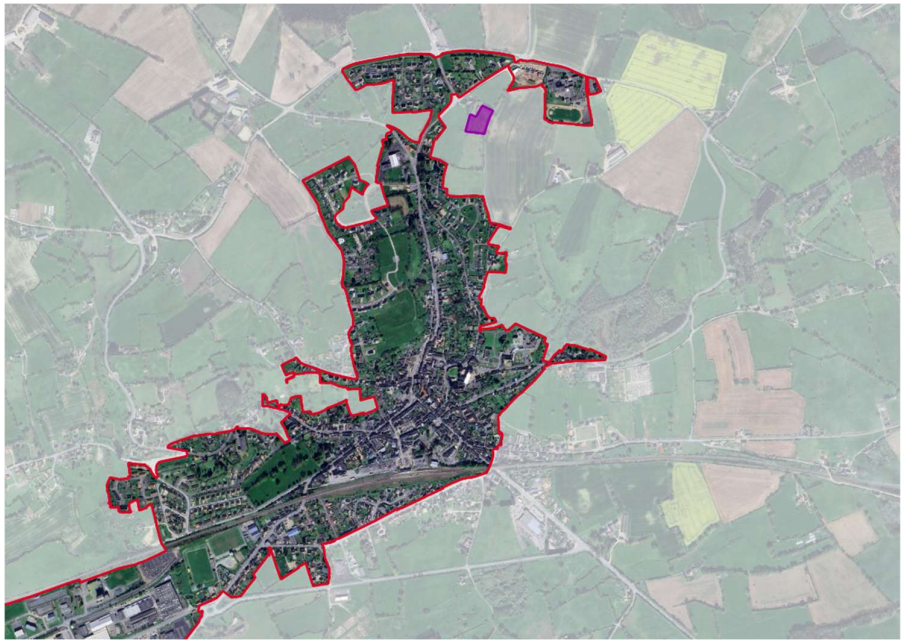
Le secteur, d'une superficie de 0,58 ha, est situé au nord-est de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping privé de La Groie

Ce camping comprend des emplacements nus pour accueillir des caravanes, des camping-cars et des tentes. Il propose un accès et une découverte de la ferme situé à proximité et contient plusieurs équipements comme un terrain de tennis et de pétanque et l'accès à des sanitaires.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Entrée du camping La Groie – Sillé-le-Guillaume. Source : Mairie de Sillé-le-Guillaume

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

TENNIE : CAMPING DE LA VEGRE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 3,19 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Tennie est situé à l'Ouest de la commune

Le site situé au bord de la rivière Vègre, propose 5 chalets (dont un adapté aux personnes à mobilité réduite), 3 mobil-homes et 76 emplacements.

Le STECAL, d'une superficie de 3,19 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Camping de la Vègre – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nz

Le STECAL Nz est destiné à permettre le maintien et le développement d'activités économiques situées dans des zones à dominante naturelle.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur Nz

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Activité de menuiserie à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Restauration de véhicules à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Bureau d'étude en génie civil à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Réparation de véhicule (Top Garage) à Domfront-en-Champagne	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de menuiserie à Domfront-en-Champagne	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
KSVA à Sillé-le-Guillaume	Économie	0 ha (surface déjà consommée)

Règles liées au sous-secteur Nz

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : ACTIVITES DE MENUISERIE (TRONCHET / CHOPLIN)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,21 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 500 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,21 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de menuiserie déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,21 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,21 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de menuiseries. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

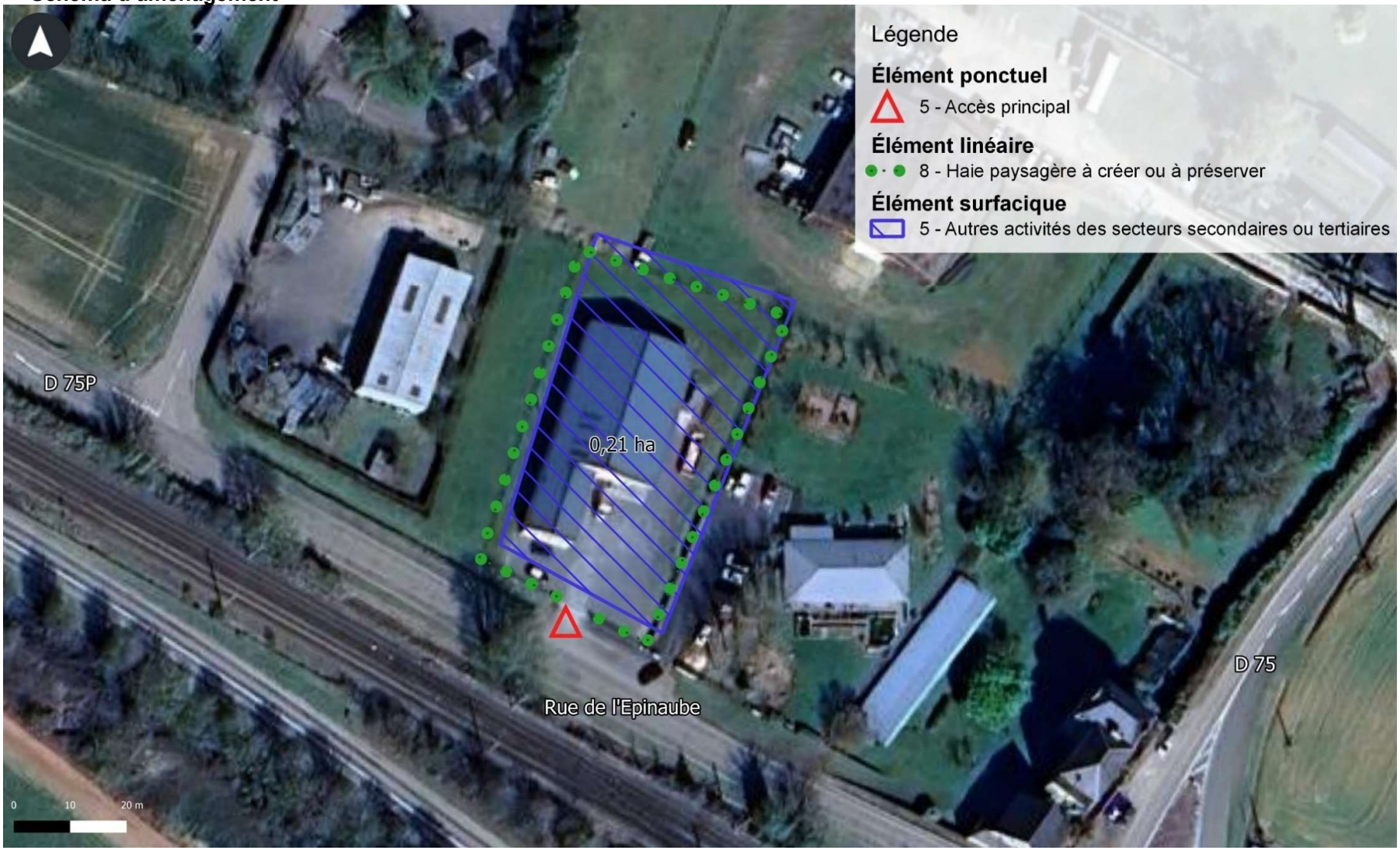
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : RESTAURATION DE VEHICULES (VINTAGE CARS)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,61 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 600 m²
Destination : activité économique
Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,61 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage » déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,61 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,61 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage ». Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : BUREAU D'ETUDE EN GENIE CIVILE (INGERIF)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,20 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 200 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Activité de service avec accueil d'une clientèle

Le secteur, d'une superficie de 0,20 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75P.

Le projet est situé sur trois parcelles appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elles sont entourées de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer les activités du bureau d'étude en génie civile (Ingérif) déjà existants sur le site. Cette activité offre un service spécifique aux habitants de l'intercommunalité.

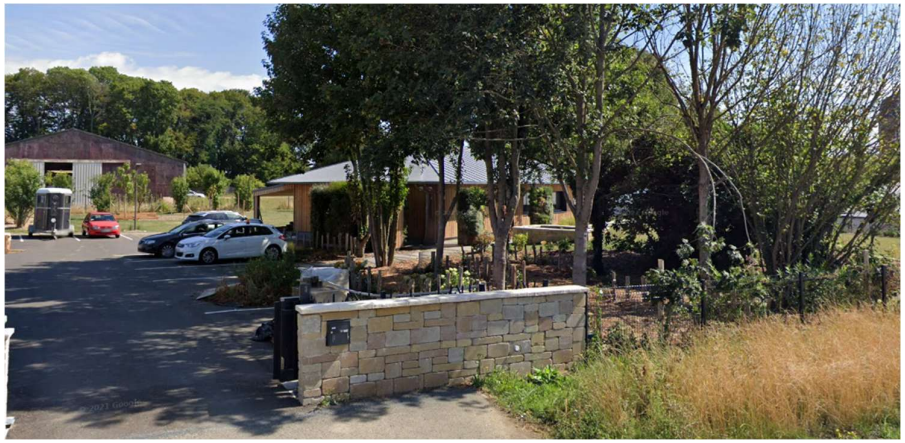
Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,20 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,20 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités de bureau d'étude spécialisé en en génie civile. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et le maintien de la trame paysagère existante devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant ainsi que la trame paysagère actuelle devront être préservés dans leur ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

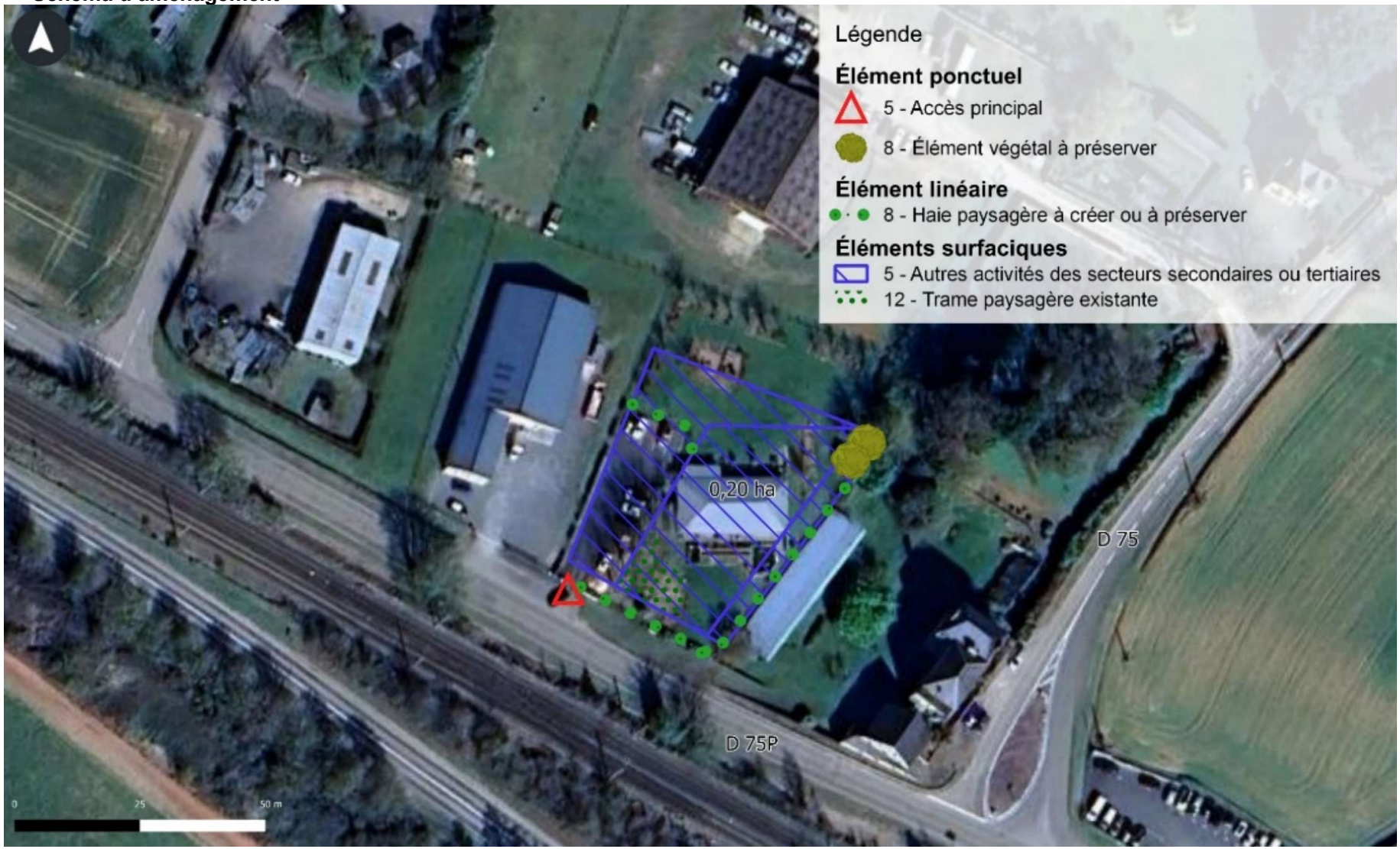
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : REPARATION DE VEHICULES (TOP GARAGE)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,36 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 400 m²
Destination : Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
Sous-destination : Industrie

Le secteur, d'une superficie de 0,36 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, aux abords de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N).

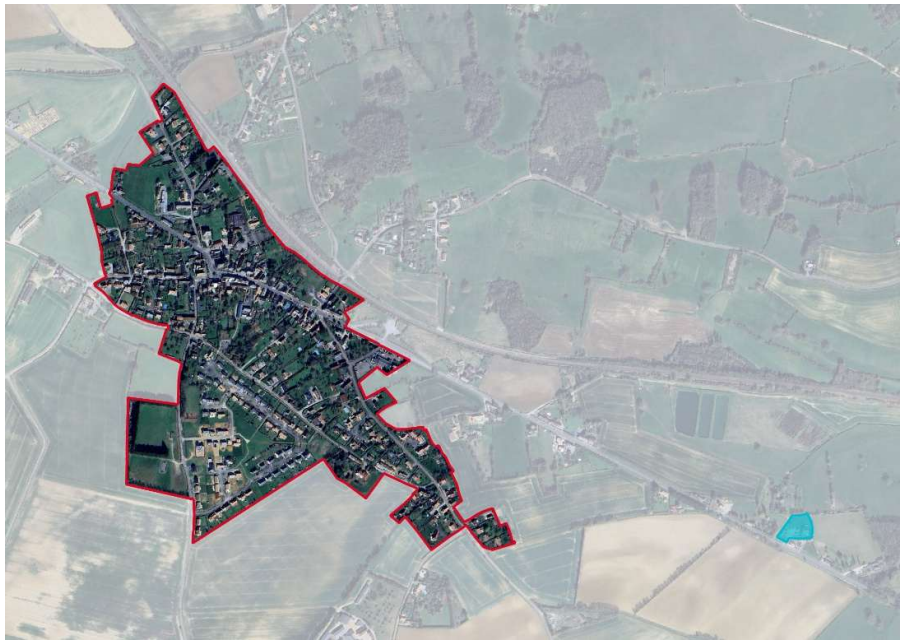
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité d'entretien et de réparation de véhicules déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,358 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,358 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de réparation et d'entretien de véhicules motorisés (mécanique et carrosserie). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : ACTIVITES DE MENUISERIE ET DE CHARPENTE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,17 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 100 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,17 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, au nord de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle se situe à proximité de l'habitation des propriétaires et de l'atelier de charpente déjà existant.

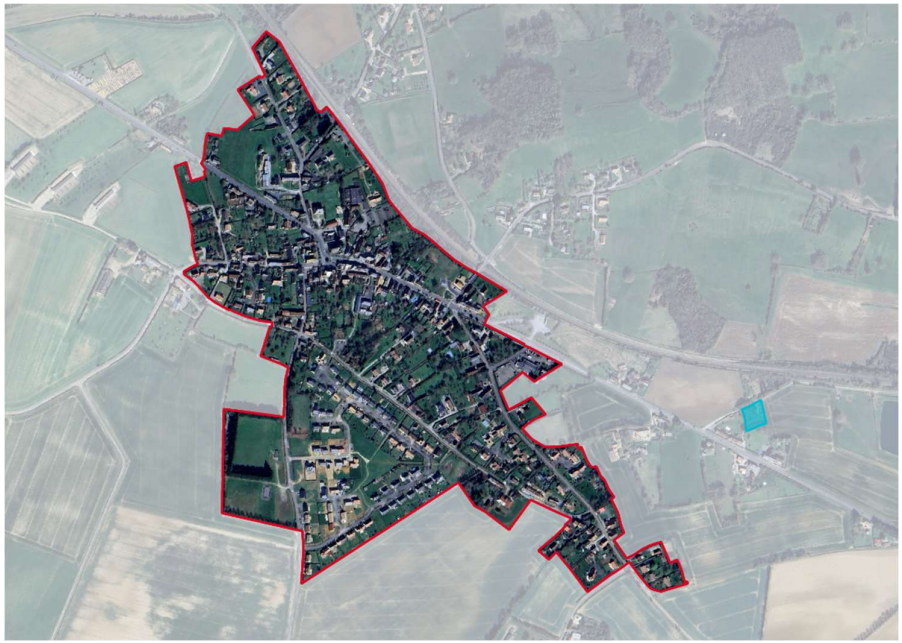
L'objectif de ce projet est de développer l'activité de menuiserie et de charpente déjà existante sur le site, en créant, notamment un atelier sur la parcelle faisant l'objet de ce STECAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,17 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue sur l'entrée du site - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier de menuiserie et de charpente en complément de l'activité déjà existante. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les éléments végétaux existants et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site dans une zone à dominante naturelle.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

SILLE : ENTREPRISE KSVA

- **Contexte et enjeux**

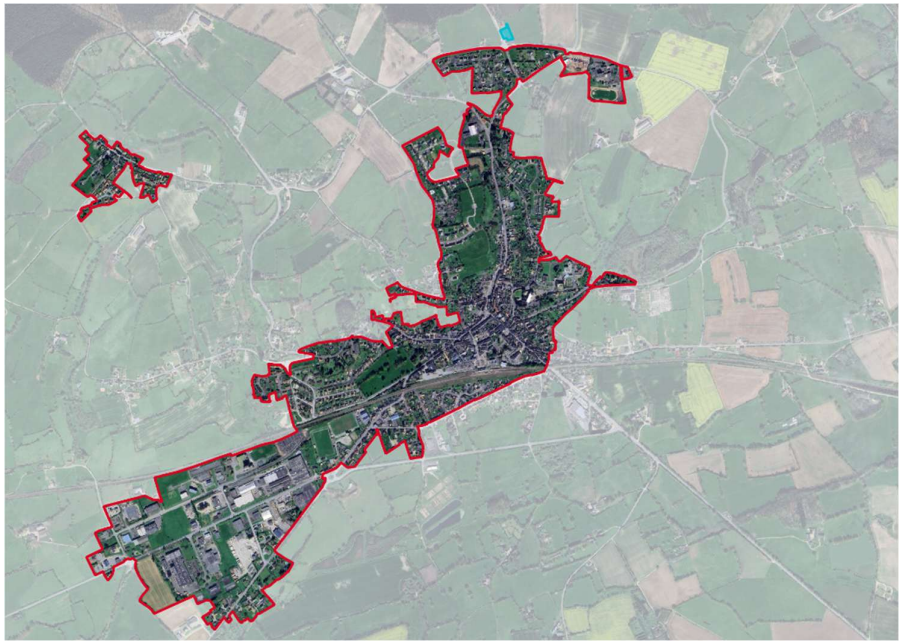
Superficie du projet : 0,23 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol : 1500 m²
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,23 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume, au bord de la D203.

Le STECAL, d'une superficie de 0,23 ha a pour objectif de maintenir et de développer l'activité économique existante sur site. Cette entreprise (KSVA) concentre son activité sur du commerce de gros d'aluminium et d'inox à destination d'entreprises et de sous-traitants.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activités économiques, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Entreprise KSVA à Sillé-le-Guillaume – Google Maps

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une entreprise de fourniture en aluminium. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage et de production devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

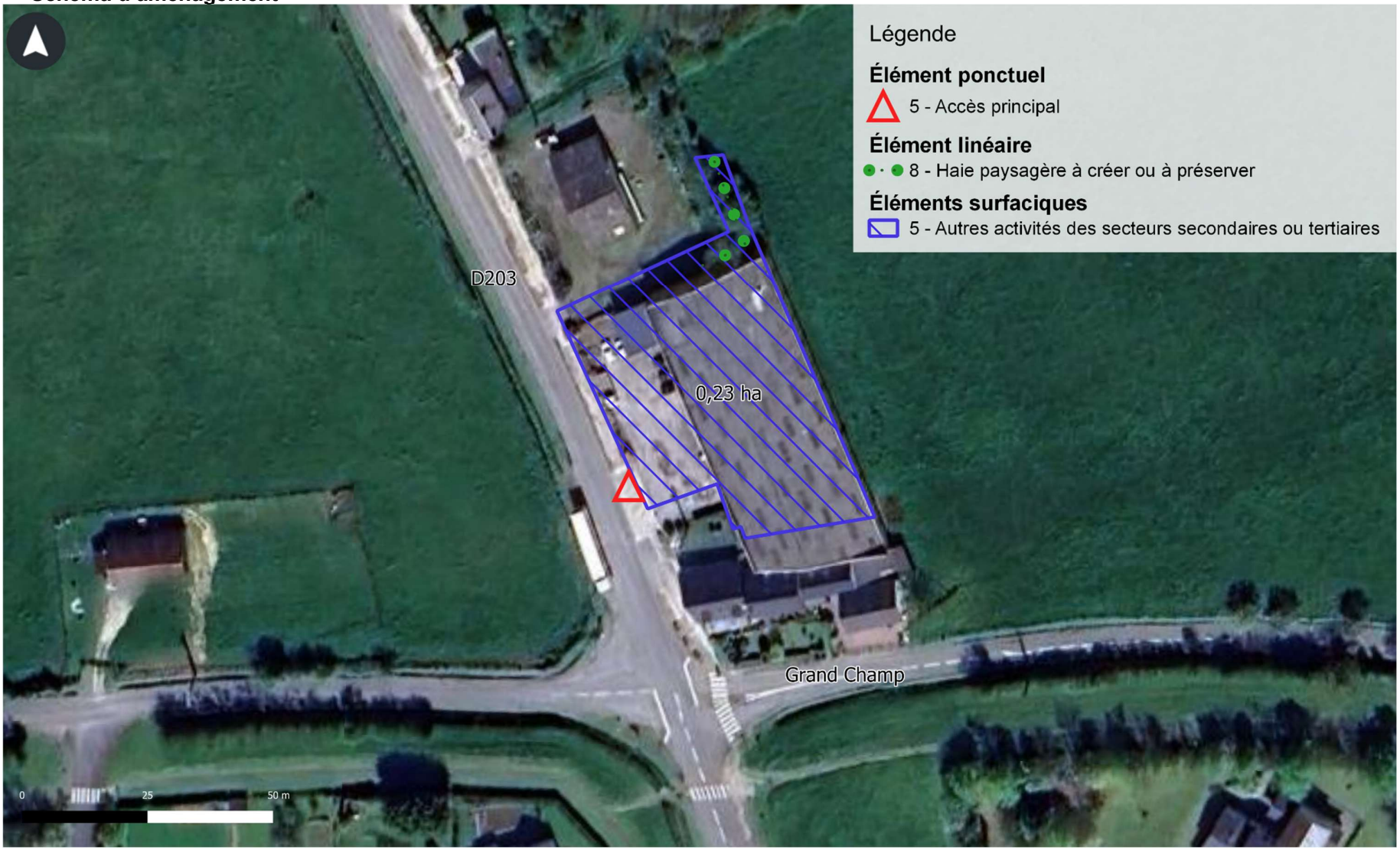
LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Ne

Le STECAL Ne est destiné à permettre le maintien et le développement d'équipements situés dans des zones à dominante naturelle.

Liste des STECAL au sein du sous-secteur Ne

Projet de STECAL (Ne)	Type de projet	Consommation d'espace
Déchetterie à Conlie	Equipement	0 ha (surface déjà consommée)
Atelier municipal à Neuvillette-en-Charnie	Equipement	0 ha (surface déjà consommée)
Centre de secours à Saint-Rémy-de-Sillé	Equipement	0 ha (surface déjà consommée)
Atelier municipal à Sillé-le-Guillaume	Equipement	0 ha (surface déjà consommée)

Règles liées au sous-secteur Ne

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres eu faitage.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. • Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

CONLIE : DECHETTERIE INTERCOMMUNALE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 1,24 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol : 400 m²
Destination : Equipement d'intérêt collectif
Sous-destination : Autres équipements recevant du public

Le secteur, d'une superficie de 1,24 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant à la Communauté de communes de la 4CPS. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) et agricole (A) ou naturelle à vocation économique (Nz).

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal. Cette activité offre un équipement de proximité essentiel aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,24 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation d'équipement. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entrainera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 1,24 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un équipement intercommunal de type déchetterie. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les aménagements devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

NEUVILETTE-EN-CHARNIE : ATELIER MUNICIPAL

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,15 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 100 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,15 ha, est situé à l'entrée de la commune de Neuvilette-en-Charnie, au début de la rue de Torcé-en-Viviers. Le terrain appartient à la commune et n'est pas dédiée à l'activité agricole. Le projet s'étend sur une partie du terrain seulement (0,15 hectares). On retrouve à l'ouest de celui-ci un atelier communal en mauvais état.

L'objectif du projet serait, d'une part, la démolition de l'atelier existant et la reconstruction d'un atelier adapté aux besoins de la commune, plus important en surface.

Le STECAL, d'une superficie de 0,15 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace naturel.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Vu du terrain – Extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront retravaillés pour être dimensionnés en fonction de l'opération. L'interface entre la rue de Torcé Viviers et le projet devra être travaillé afin de garantir la sécurité des usagers des voies.
- Le dessin des voies nouvelles devra être adapté à ce projet situé en entrée de bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre l'atelier et la zone agricole. La zone sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

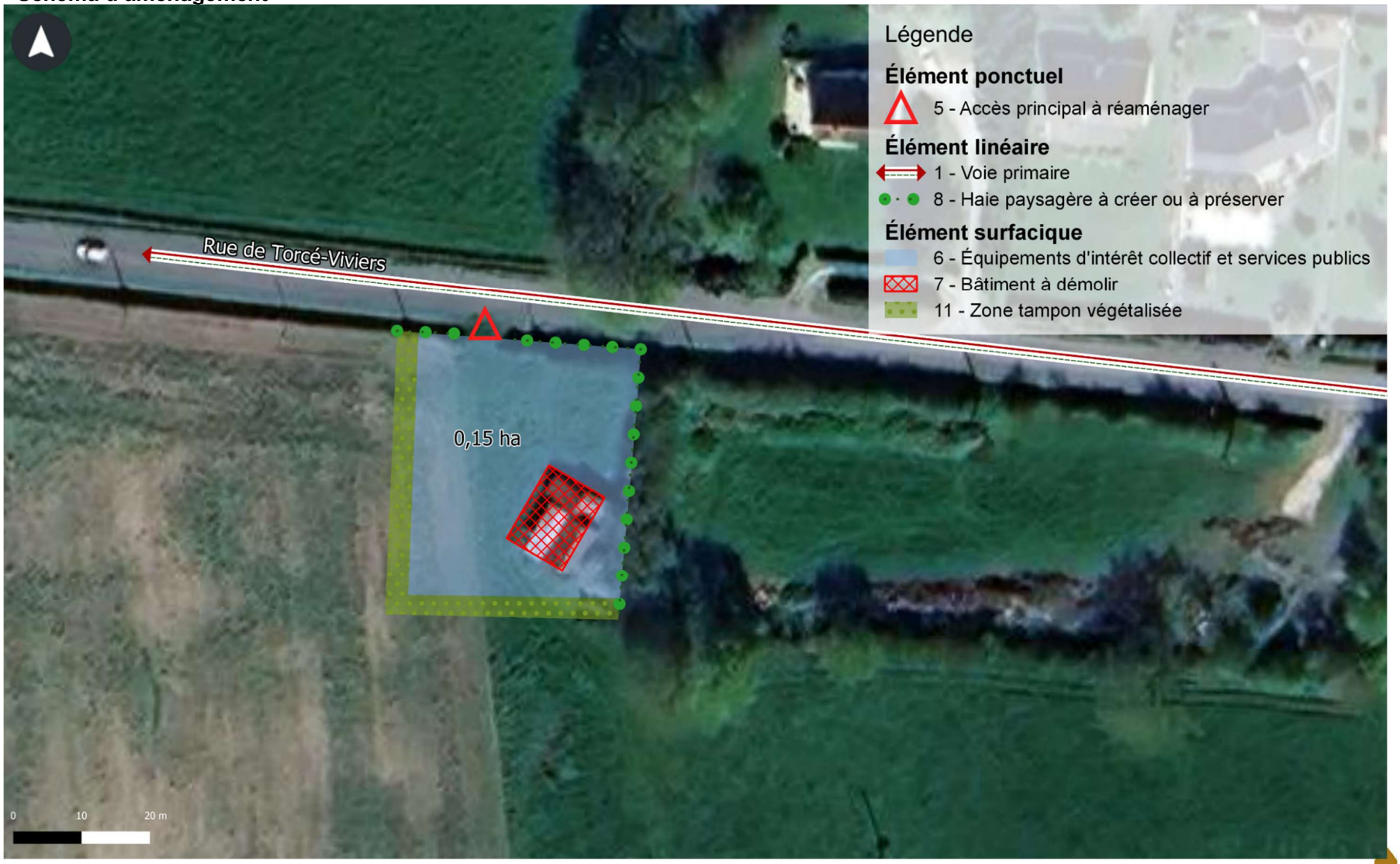
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Schéma d'aménagement**



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SAINT-REMY-DE-SILLE : CENTRE DE SECOURS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,37 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 600 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,37 ha, est situé à l'ouest de la commune de Saint-Rémy-de-Sillé et au sud de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,37 ha a pour objectif de maintenir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un centre de secours (caserne de pompiers).

Cet équipement assure la couverture opérationnelle d'un secteur représentant 11 communes. Il permet d'accueillir dans de bonnes conditions 36 sapeurs-pompiers volontaires et 15 jeunes sapeurs-pompiers. La caserne se compose d'une partie administrative avec bureaux et vestiaires et d'une partie technique avec des remises et un espace pour stationner les véhicules d'intervention.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace naturel.

Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Centre de secours à Saint-Rémy-de-Sillé – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un centre de secours (caserne de pompiers). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Schéma d'aménagement**

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SILLE : ATELIER MUNICIPAL

- **Contexte et enjeux**

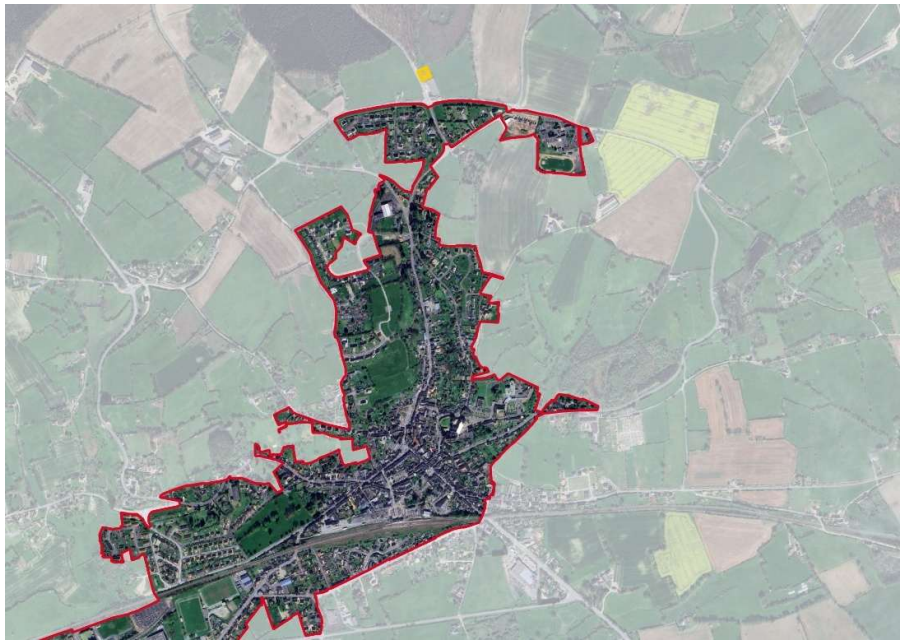
Superficie du projet : 0,14 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Surface d'emprise au sol autorisée : 300 m²
Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,14 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,14 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entrainera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Atelier municipal à Sillé-le-Guillaume – Google Maps

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier municipal de la collectivité. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Schéma d'aménagement**