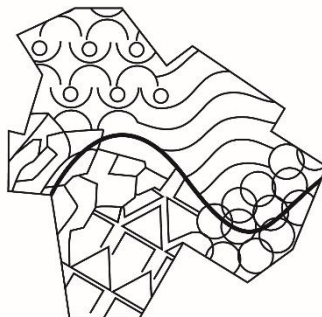


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLUiH

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Version projet – mars 2026

NOTICE DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUiH	18 décembre 2015	19 décembre 2019	9 avril 2021
Modification simplifiée n°1 du PLUiH	15 mars 2024		19 juin 2024
Modification n°1 du PLUiH	30 mai 2024		

Sommaire

PREAMBULE	4
A. HISTORIQUE	4
B. EVOLUTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1	4
C. NATURE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
II. SCHEMA DE PROCEDURE	7
III. ADAPTATIONS APORTEES AU PLUIH ET EXPOSE DES MOTIFS.....	8
A. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	8
1. Modification de zonage urbain à Juigné-sur-Sarthe.....	8
2. Modification de zonage urbain à Auvers-le-Hamon.....	10
3. Modification de zonage urbain à Courtillers	12
4. Reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle à Solesmes.....	14
5. Reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle à Sablé sur Sarthe.....	16
6. Création d'un sous-secteur Uaa à vocation mixte agriculture/activités à Sablé-sur-Sarthe	18
7. Reclassement d'un secteur de jardins en zone Nj à Sablé-sur-Sarthe	20
8. Redélimitation d'une zone humide à protéger à Sablé-sur-Sarthe	22
9. Suppression de l'emplacement réservé n°53 à Sablé-sur-Sarthe	24
10. Suppression de l'emplacement réservé n°50 à Sablé-sur-Sarthe	26
11. Suppression d'une portion de l'emplacement réservé n°58 à Sablé-sur-Sarthe	28
12. Report du périmètre de l'OAP ZAC Ouest Park sur le règlement graphique	30
13. Modification des linéaires commerciaux protégés à Sablé-sur-Sarthe	32
14. Identification de bâtiments pouvant changer de destination.....	34
15. Modification de zonage et du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Mandrières sur Sablé-sur-Sarthe/Solesmes.....	40
16. 16. Modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Montforts – rocade » à Sablé-sur-Sarthe	41
17. Modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « St-Nicolas » à Sablé-sur-Sarthe.....	44
18. Mise à jour de certaines informations sur le règlement graphique.....	46
B. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	48
C. ADAPTATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	100
1. Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » à Sablé-sur-Sarthe.....	100
2. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pellandières » à Sablé-sur-Sarthe	101
3. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue de Sablé » à Auvers-le-Hamon... ..	103
4. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Charal » à Sablé-sur-Sarthe.....	104
5. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Alphacan » à Sablé-sur-Sarthe	105
6. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Cache-Bouton » à Sablé-sur-Sarthe	106
7. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « St-Nicolas » à Sablé-sur-Sarthe ..	108
8. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Montforts - rocade » à Sablé-sur-Sarthe.....	111
9. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Mandrières » à Sablé-sur-Sarthe/Solesmes	114
D. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI CLIMAT RESILIENCE	117
1. Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques.....	117
2. Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	121

PREAMBULE

A. Historique

Le PLUiH de la Communauté de communes du Pays Sabolien a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 avril 2021.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 juin 2024.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

B. Evolutions envisagées dans le cadre de la modification n°1

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

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

Ces modifications doivent permettre :

- de supprimer plusieurs emplacements réservés,
- de procéder à certaines modifications de zonages urbains ou au reclassement de zones urbaines dans la zone naturelle,
- de modifier la délimitation d'une zone humide suite à la réalisation d'études plus approfondies,
- de procéder à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination,
- de créer ou modifier certaines orientations d'aménagement et de programmation et/ou de reporter leur périmètre sur les plans de zonage,
- d'apporter diverses modifications et compléments au règlement écrit.
- d'intégrer au PLUiH, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Climat et Résilience d'août 2021, une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques ainsi qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,

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

C. Nature et déroulement de la procédure

La présente modification est établie conformément aux dispositions des articles :

- L.153-31, selon lequel la procédure de révision du PLUiH s'impose dans les cas suivants :
 - Changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
 - Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En l'occurrence, les motifs de la présente modification ne relèvent pas des cas de figure listés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et ne relèvent donc pas d'une procédure de révision.

L.153-31 :

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.153-36, précisant qu'en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUiH peut faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- L.153-45, précisant les cas dans lesquels une modification peut être réalisée suivant une procédure simplifiée.

L.153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure ayant pour effet, dans certains cas, de diminuer les possibilités de construire, le recours à la procédure de modification simplifiée n'est pas envisageable. Il est donc nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun soumise à une enquête publique.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- Aux Préfets de la Sarthe et de la Mayenne,
- Au Président du Conseil Régional des Pays de Loire,
- Aux Présidents du Conseil Départemental de la Sarthe et de la Mayenne,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe et de la Mayenne,
- Au Président du Pays Vallée de la Sarthe, en tant qu'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- Au Président de la Communauté de communes du Pays sabolien, en tant qu'autorité organisatrice des mobilités au sens de l'article L. 1231-1 du Code des Transports et en tant qu'EPICI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat,

- A SNCF Réseau en tant qu'organisme gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme,
- Aux Maires des communes de la Communauté de communes du Pays sabolien.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

D. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, les procédures de modification de PLU sont soumises à une procédure d'examen au cas par cas ad'hoc destinée à déterminer la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale au regard des incidences potentielles notables du plan sur l'environnement.

Cet examen au cas par cas ad'hoc est soumis à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.

R.104-12 :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

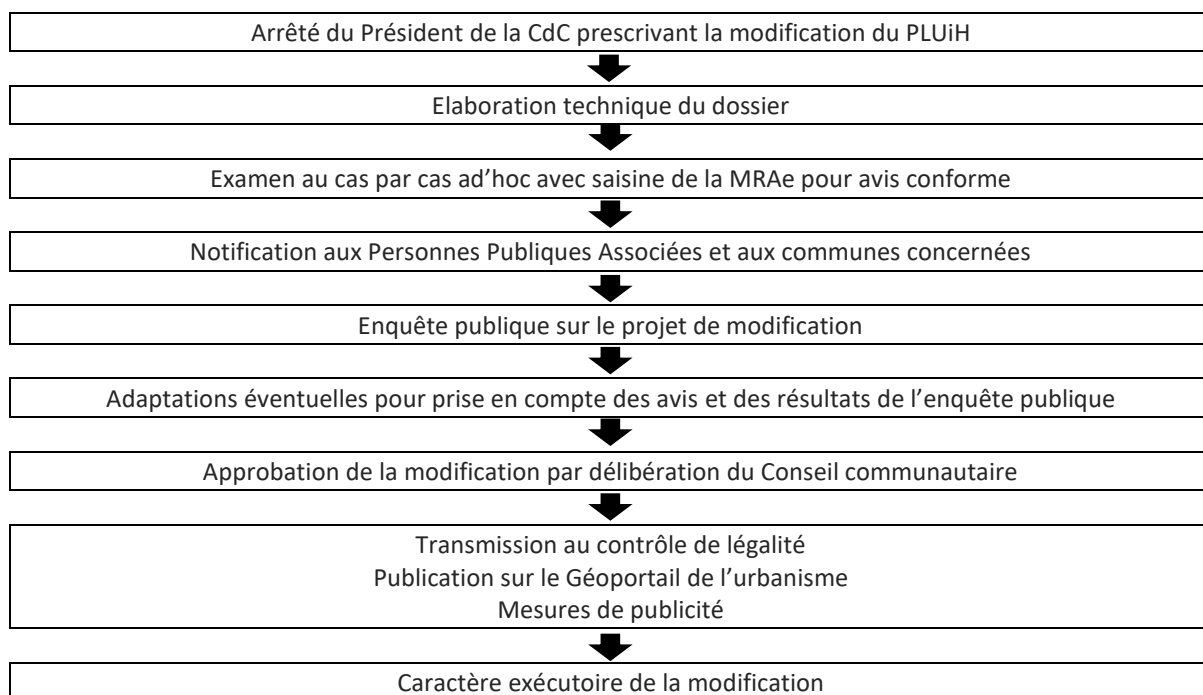
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

II. Schéma de procédure



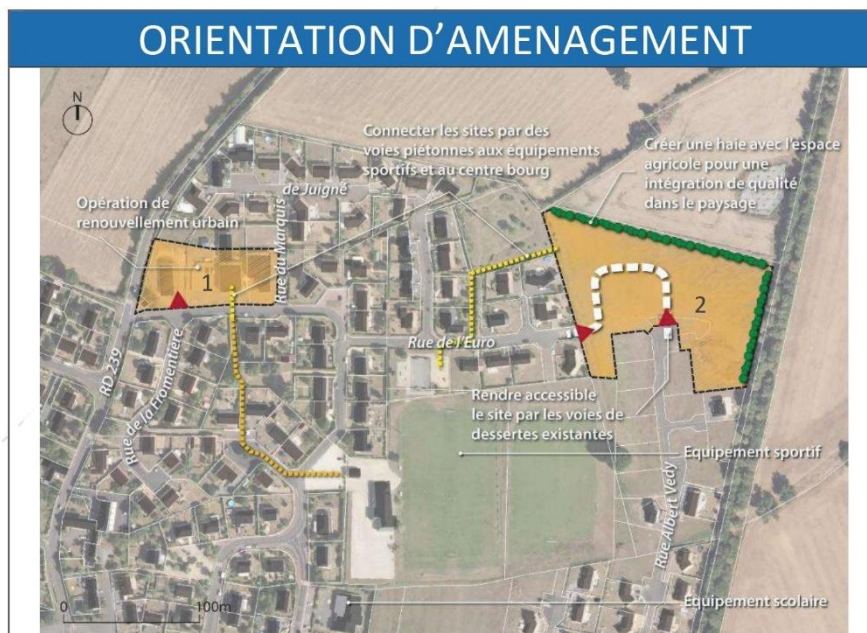
III. Adaptations apportées au PLUiH et exposé des motifs

A. Adaptations apportées au règlement graphique

1. Modification de zonage urbain à Juigné-sur-Sarthe

A Juigné-sur-Sarthe, un secteur accueillant des activités est actuellement classé au sein de la zone Ua, zone urbaine à vocation principale d'activités.

Au sein du PLUiH approuvé et comme mentionné sur le règlement graphique, ce secteur fait toutefois l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à permettre sa mutation vers l'habitat (secteur 1 – 9 logements attendus sur 4400m²).



Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,44 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	9 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,3 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	26 logements

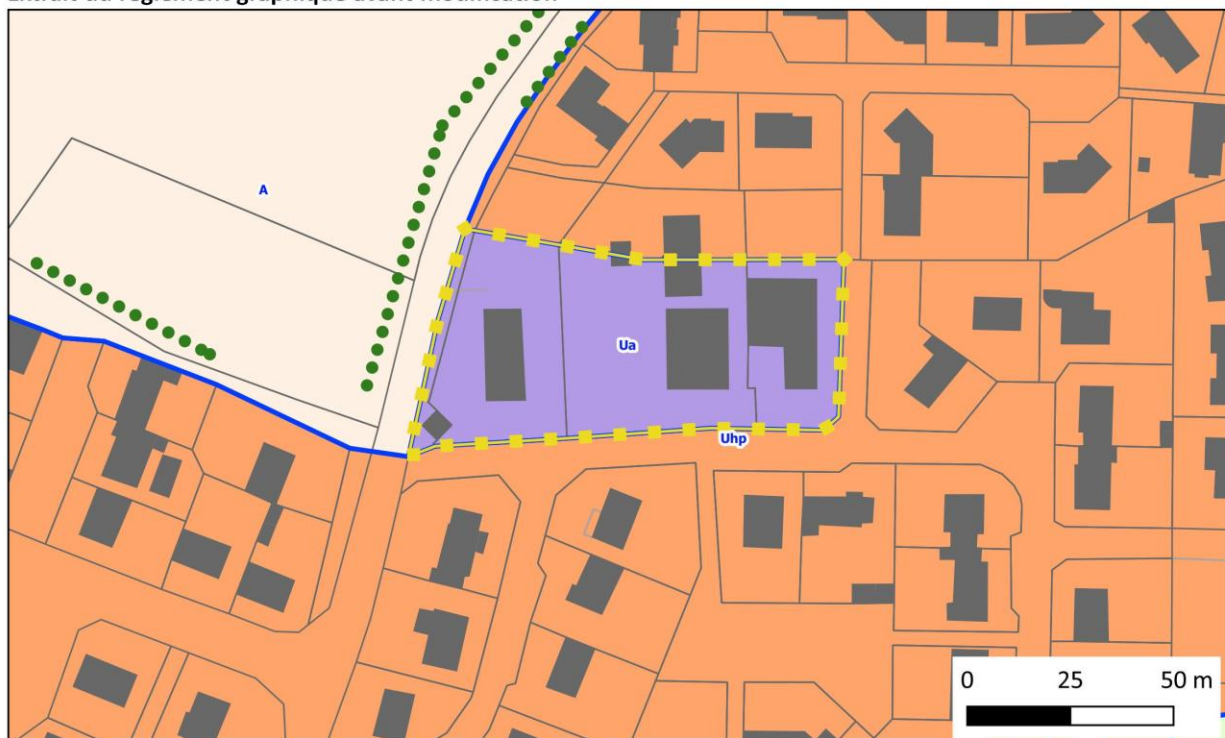
Le zonage Ua actuellement en vigueur sur le site ne permet pas cette mutation du secteur d'activités vers l'habitat et entre ainsi en contradiction avec les objectifs de l'OAP et le principe de renouvellement urbain souhaité par la Communauté de communes et la commune de Juigné-sur-Sarthe.

En conséquence, dans le cadre de la modification du PLUiH, il est décidé de reclasser le site actuellement en zone Ua au sein de la zone Uhp, zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat qui permet la création de logements tel que souhaité dans l'OAP.

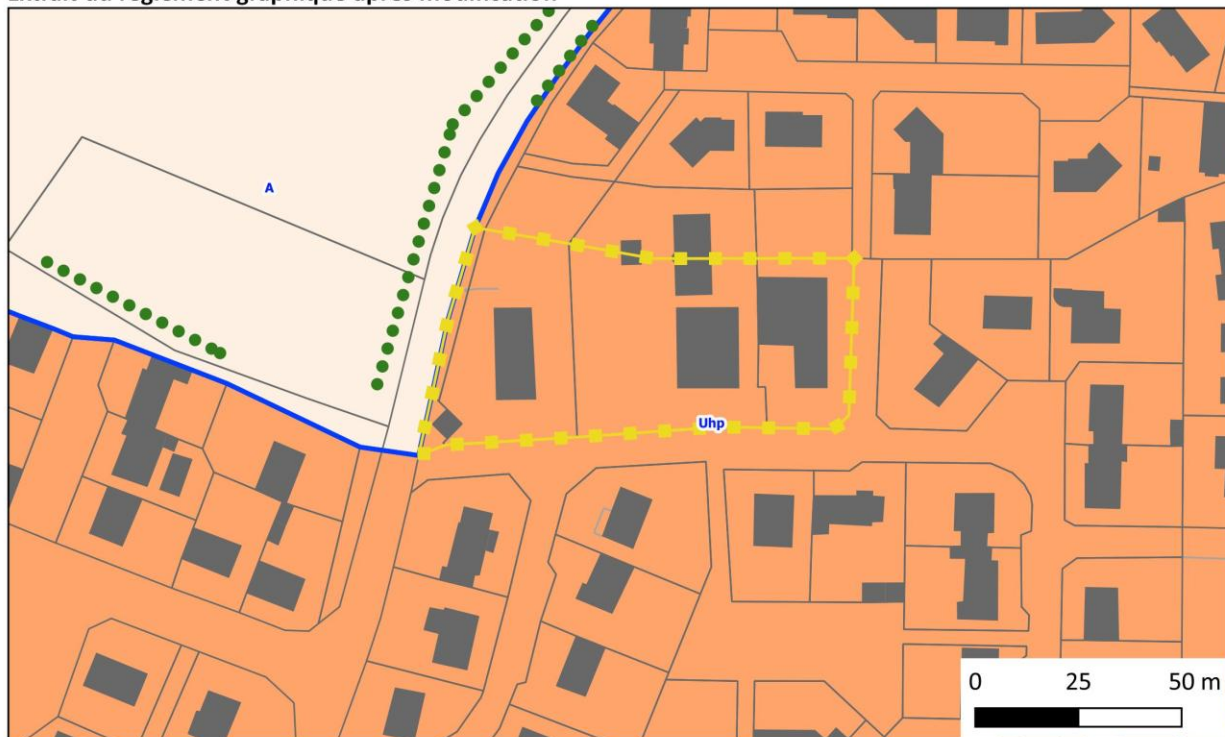
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Modification de zonage Ua vers Uhp à Juigné sur Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



 A - Zone agricole

 Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat

 Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités

 Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU

 Orientation d'aménagement et de programmation

2. Modification de zonage urbain à Auvers-le-Hamon

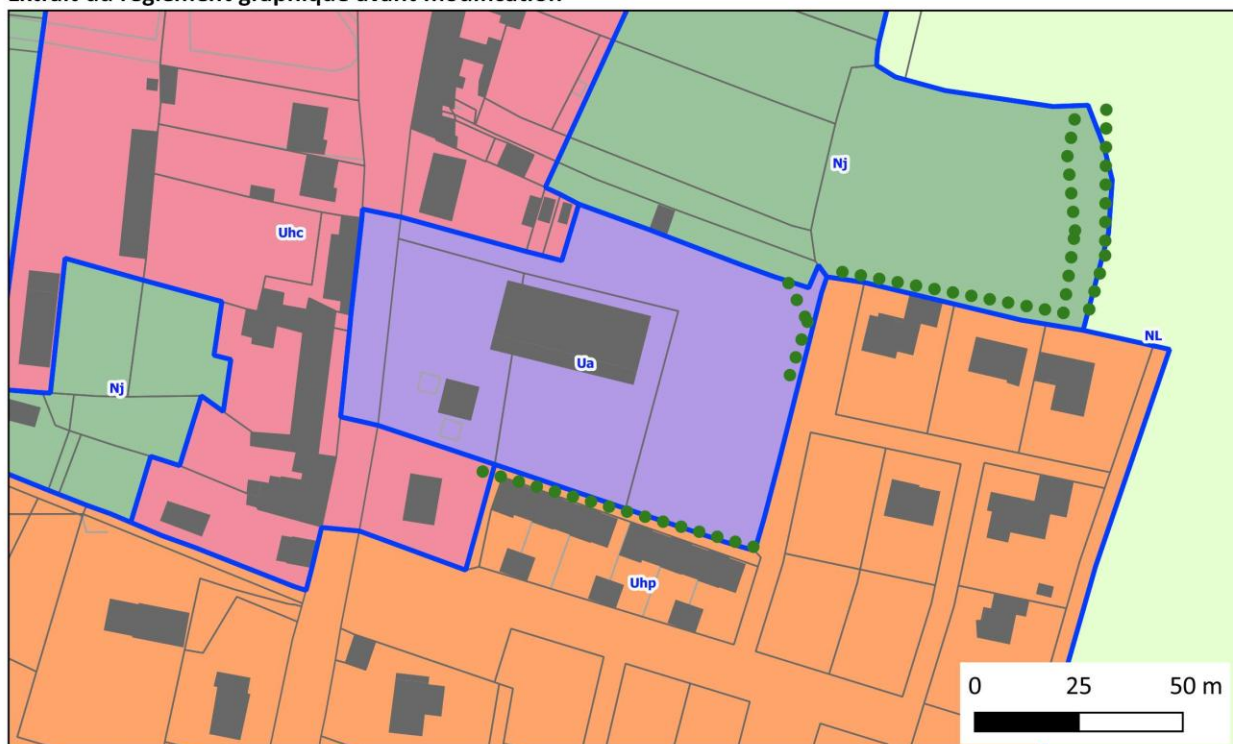
A Auvers-le-Hamon, le site Agrial présent dans le bourg sur la route de Sablé est désaffecté depuis le déménagement de l'activité sur la route de Poillé-sur-Vègre en 2024. Pour ce site peu valorisant à proximité du cœur de bourg, la commune souhaiterait une mutation afin de constituer un espace mixte pouvant accueillir des logements mais également des commerces et services répondant aux besoins des habitants. Toutefois, le zonage Ua actuellement en vigueur sur le site ne permet pas une telle mutation. En conséquence, il est décidé de reclasser l'ensemble du secteur au sein de la zone Uhp, zone à vocation principale d'habitat mais dont le règlement autorise également les activités commerciales et de services.

En complément de la modification du zonage et afin de prendre en compte les objectifs et les enjeux présents sur le site, une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur le site (*cf. chapitre C – Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation*).

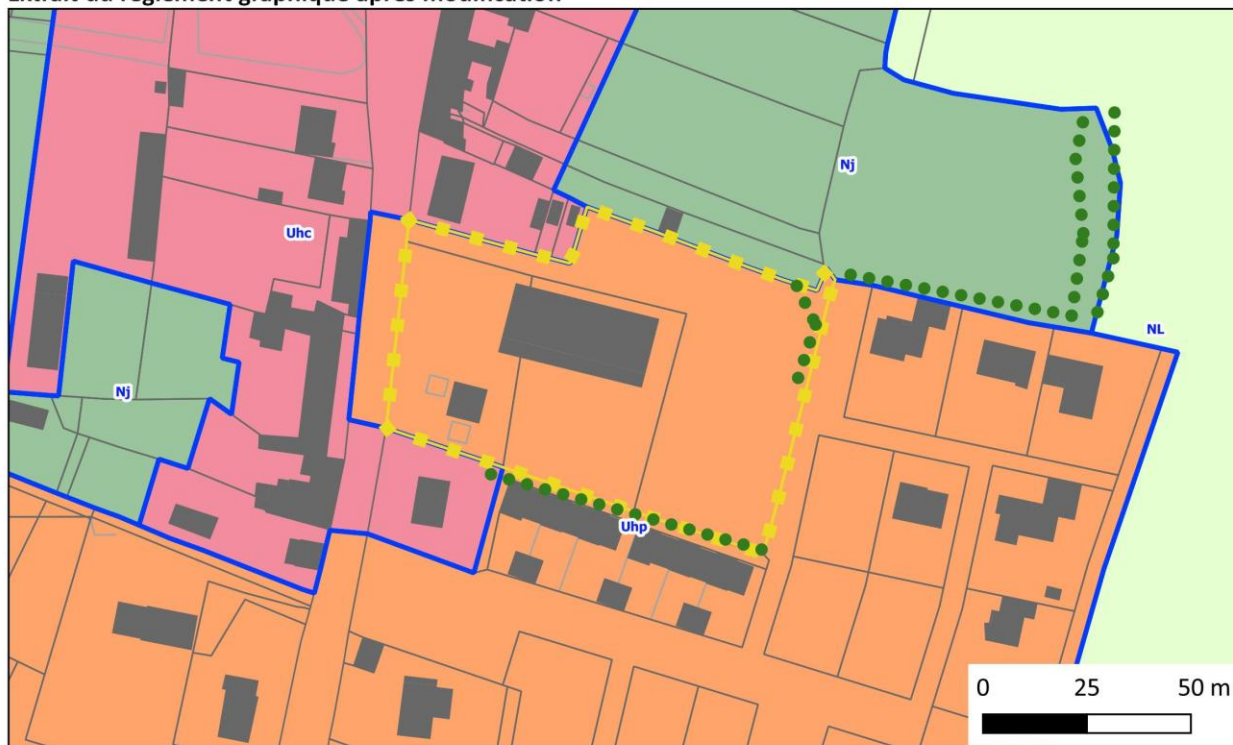
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Modification de zonage Ua vers Uhp à Auvers-le-Hamon

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat
- Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat
- Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités
- Nj - Zone naturelle à vocation de jardins

- NL - Zone naturelle à vocation de loisirs
- Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU
- Orientation d'aménagement et de programmation

3. Modification de zonage urbain à Courtiliers

L'agglomération de Courtiliers a été classée en zone urbaine pour ses espaces actuellement urbanisés. Ce zonage distingue :

- Une zone Uhc destinée à couvrir la zone urbaine centrale, zone historique du bourg,
- Une zone Uhp destinée à couvrir les secteurs de développement du bourg à vocation plutôt pavillonnaire.

Il apparaît toutefois que la délimitation de ces zones est erronée puisque le cœur historique du bourg a été classé en zone Uhp et que la zone Uhc a été mise en place sur des espaces pavillonnaires du bourg.

Il résulte de cette erreur une incohérence vis-à-vis du zonage mis en place sur les autres communes du territoire mais également des incohérences dans les règles applicables sur chaque secteur.

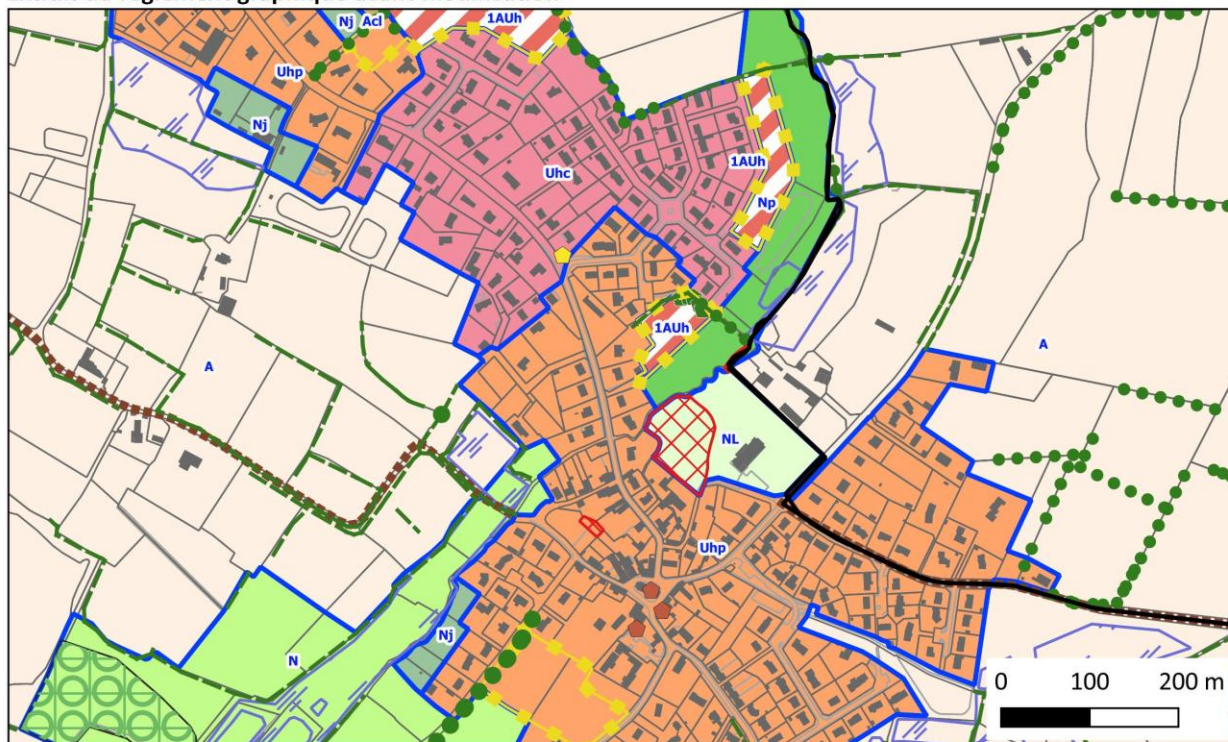
En conséquence, dans le cadre de la modification, il est décidé de corriger cette erreur et :

- de reclasser le secteur Uhc actuel en zone Uhp en cohérence avec la typologie des habitations observées,
- de reclasser le cœur historique du bourg de Courtiliers en zone Uhc. La délimitation de cette zone s'appuie sur la typologie architecturale et urbaine observée (constructions traditionnelles, implantation à l'alignement des voies, etc.).

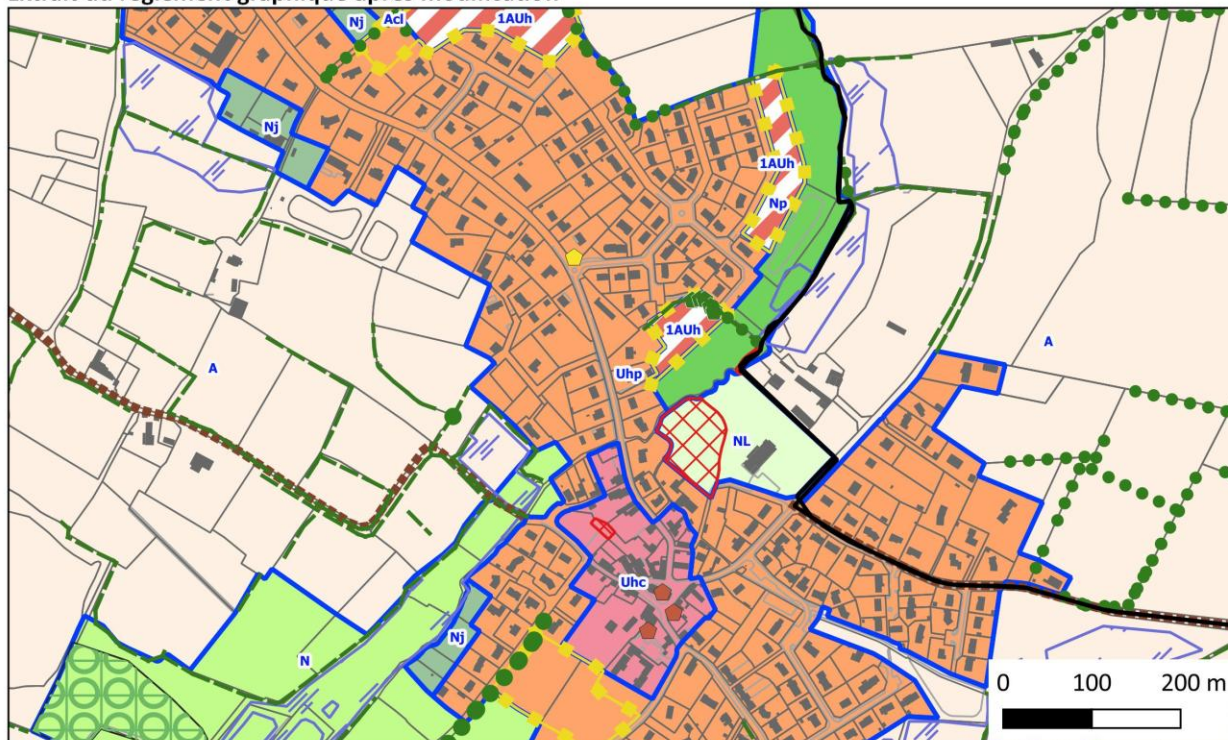
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Modification de zonage Uhc et Uhp à Courtiliers

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat

Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat

4. Reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle à Solesmes

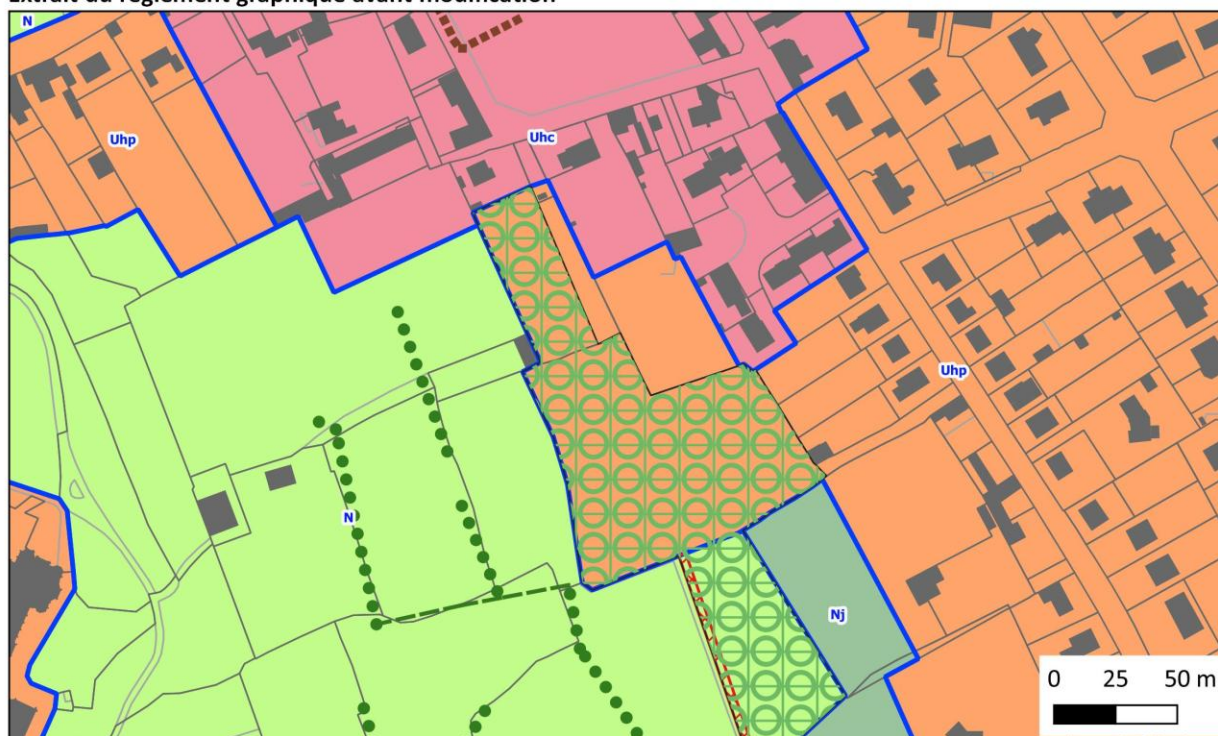
A Solesmes, au sud du cœur de bourg, des parcelles boisées et protégées au titre des Espaces Boisés Classés ont été par erreur intégrées au sein de la zone urbaine Uhp, zone constructible à vocation principale d'habitat. Il existe une incohérence entre un zonage urbain permettant des constructions et une protection au titre des Espaces Boisés Classés les interdisant.

Dans le cadre de la modification, il est décidé de reclasser les parcelles boisées au sein de la zone naturelle N afin de garantir la cohérence des mesures de protection mises en place sur ce secteur.

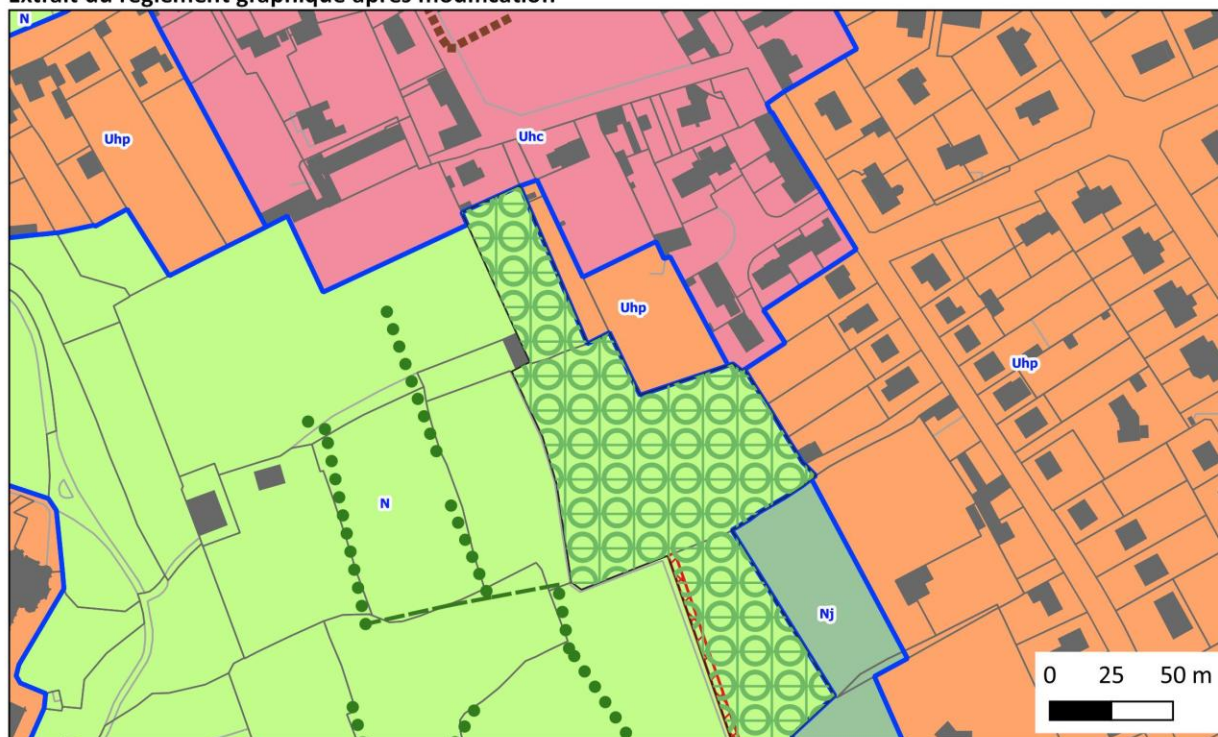
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle à Solesmes

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|---|---|
|  Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat |  Emplacement réservé |
|  Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat |  Espace boisé classé |
|  N - Zone naturelle | |
|  Nj - Zone naturelle de jardins | |

5. Reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle à Sablé sur Sarthe

Au sud de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe, des parcelles boisées ont été classées au sein de la zone Ua destinée au développement des activités économiques. Ce zonage est susceptible de permettre une remise en cause de ces boisements.

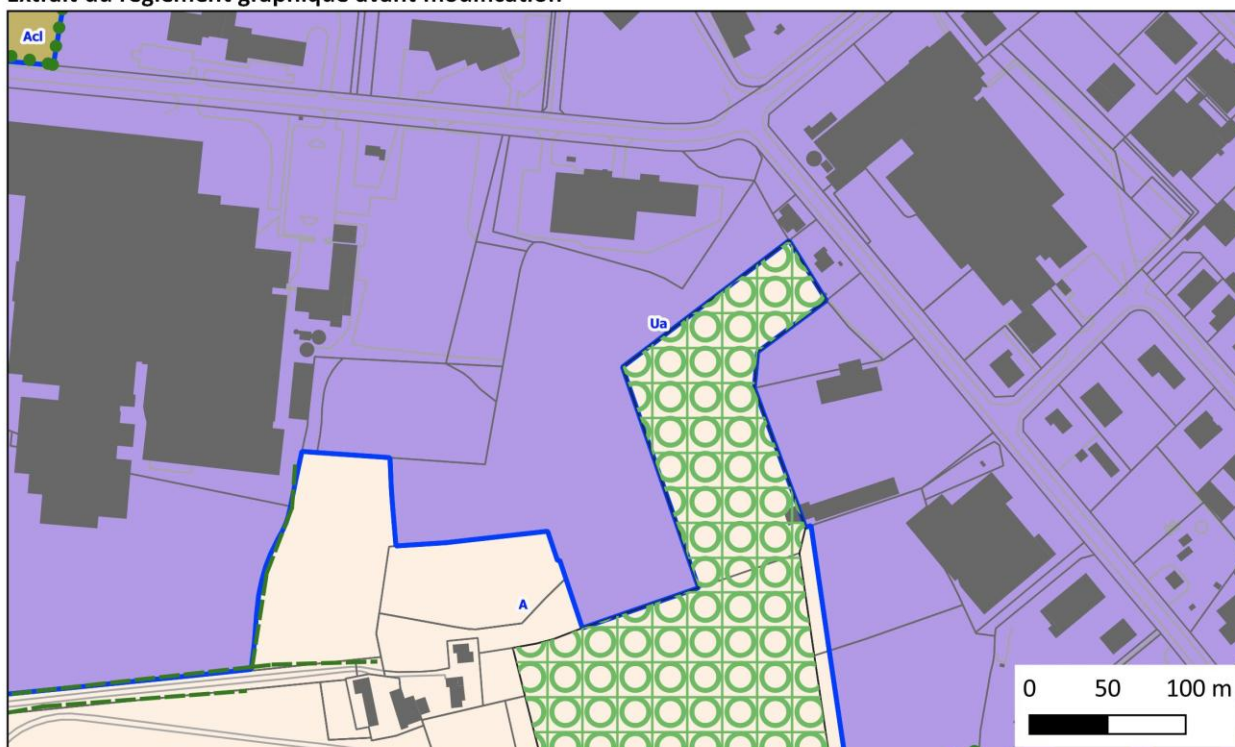
Dans le cadre de la modification, la Communauté de communes souhaite procéder au reclassement des parcelles concernées au sein de la zone naturelle N, zonage inconstructible mieux à même de garantir la préservation du caractère non bâti des parcelles.

A l'ouest, la parcelle BV51 est toutefois maintenue en zone Ua sur une largeur d'environ 10 mètres, à proximité directe des constructions et installations de l'entreprise. Le reste de la parcelle est classée au sein de la zone NL, zone naturelle à vocation de loisirs afin de permettre des aménagements légers en lien avec un espace ouvert aux salariés pour pique-niquer ou se reposer dans un espace ombragé.

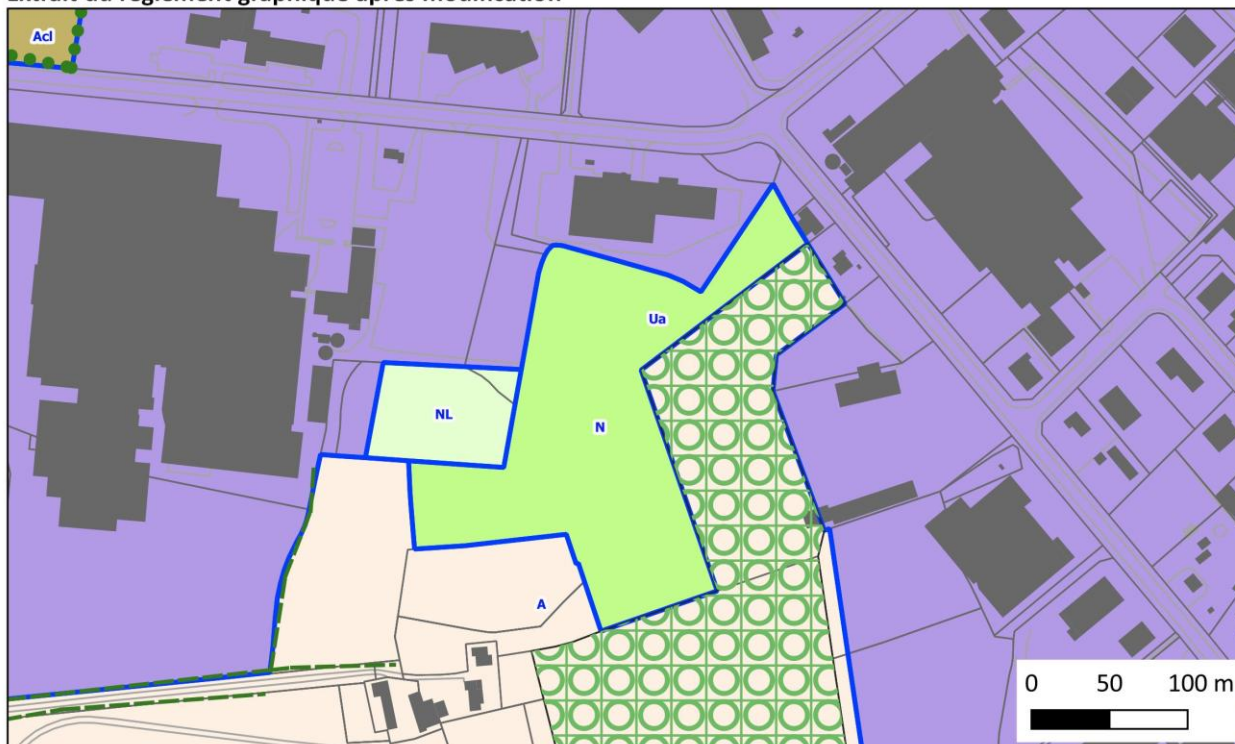
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

**Reclassement d'une zone urbaine à vocation d'activités en zone naturelle et
en zone naturelle de loisirs à Sablé-sur-Sarthe**

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|---|---|
| Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités | NL - Zone naturelle à vocation de loisirs |
| A - Zone agricole | Espace boisé classé |
| N - Zone naturelle | |

6. Création d'un sous-secteur Uaa à vocation mixte agriculture/activités à Sablé-sur-Sarthe

En bordure de la route de Laval à Sablé-sur-Sarthe, d'anciennes serres agricoles ont été classées en zone Ua afin de permettre leur mutation vers l'activité économique.

La mise en place de ce zonage exclut de fait tout projet de reprise et de développement des serres par l'activité agricole, dans l'hypothèse où un exploitant agricole le souhaiterait.

La Communauté de communes souhaite donc mettre en place un zonage spécifique sur le site concerné permettant :

- soit une mutation vers une activité économique artisanale ou industrielle comme actuellement,
- soit une reprise pour poursuivre l'activité agricole initiale du site.

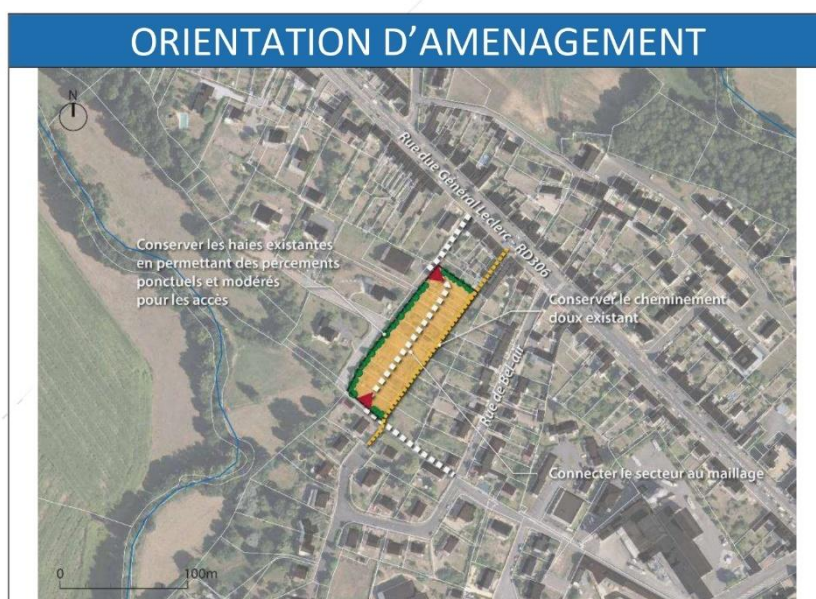
A cet effet, il est créé un secteur Uaa, zone à vocation mixte autorisant les activités économiques telles que permises en zone Ua mais également les activités agricoles.

Les spécificités règlementaires de ce sous-secteur Uaa sont présentées ci-après (*cf. chapitre B – Adaptations apportées au règlement écrit*).

La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

7. Reclassement d'un secteur de jardins en zone Nj à Sablé-sur-Sarthe

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, une orientation d'aménagement et de programmation avait été mise en place sur un secteur de jardins potagers au nord de l'agglomération (OAP Bel Air). Cette OAP visait à permettre la mutation de ce secteur de jardins vers de l'habitat en visant la création de 9 logements sur une surface d'environ 0,47 ha.



Vocation du site	Habitat
Surface	0,47 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	9 logements

Dans le cadre de la modification, la Communauté de communes et la ville de Sablé-sur-Sarthe souhaitent procéder à la suppression de la constructibilité de ce secteur en raison :

- de la qualité des jardins potagers existants, auxquels la population est attachée,
- de la volonté de maintenir cet espace de fraîcheur et de biodiversité au sein des espaces urbanisés,
- de la difficulté d'urbanisation de ce secteur constitué de multiples petites parcelles privées et jardinées.

En conséquence, dans le cadre de la modification, il est décidé :

- de procéder au reclassement de ce secteur au sein de la zone Nj (zone de jardins) en lieu et place du zonage Uhp actuel,
- de supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » définie sur ce site sur le règlement graphique et dans le document spécifique relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre C – Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation).

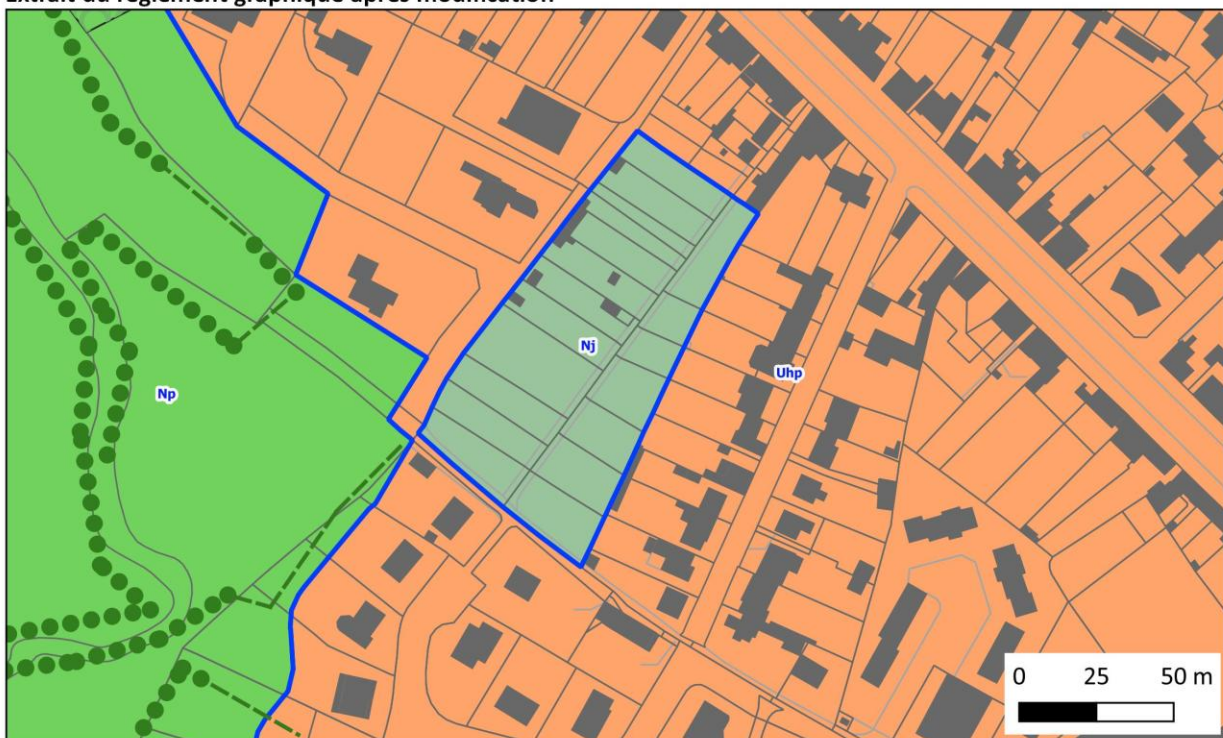
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Reclassement d'un secteur de jardins en zone Nj à Sablé-sur-Sarthe

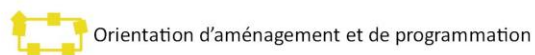
Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat
- Nj - Zone naturelle de jardins
- Np - Zone naturelle protégée



8. Redélimitation d'une zone humide à protéger à Sablé-sur-Sarthe

Lors de l'élaboration du PLUiH, une zone humide avait été identifiée et protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du secteur à aménager de l'écoquartier à Sablé-sur-Sarthe.

Dans le cadre d'inventaires plus approfondis, il est apparu que l'emprise de la zone humide est plus importante que celle identifiée dans le cadre du PLUiH.

En conséquence, il est décidé, dans le cadre de la modification, de redélimiter le dispositif de protection de la zone humide au plus près de la réalité. La zone humide protégée couvre ainsi désormais environ 1,99 ha (contre 1,19 ha initialement). Cela permettra d'assurer la préservation de l'ensemble de ce secteur en cohérence avec les orientations du SAGE Sarthe Aval en vigueur sur le territoire.

Pour rappel, la protection d'une zone humide au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme induit que :

« Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (rubrique n°3.3.1.0), sont interdits, sauf s'il est démontré :

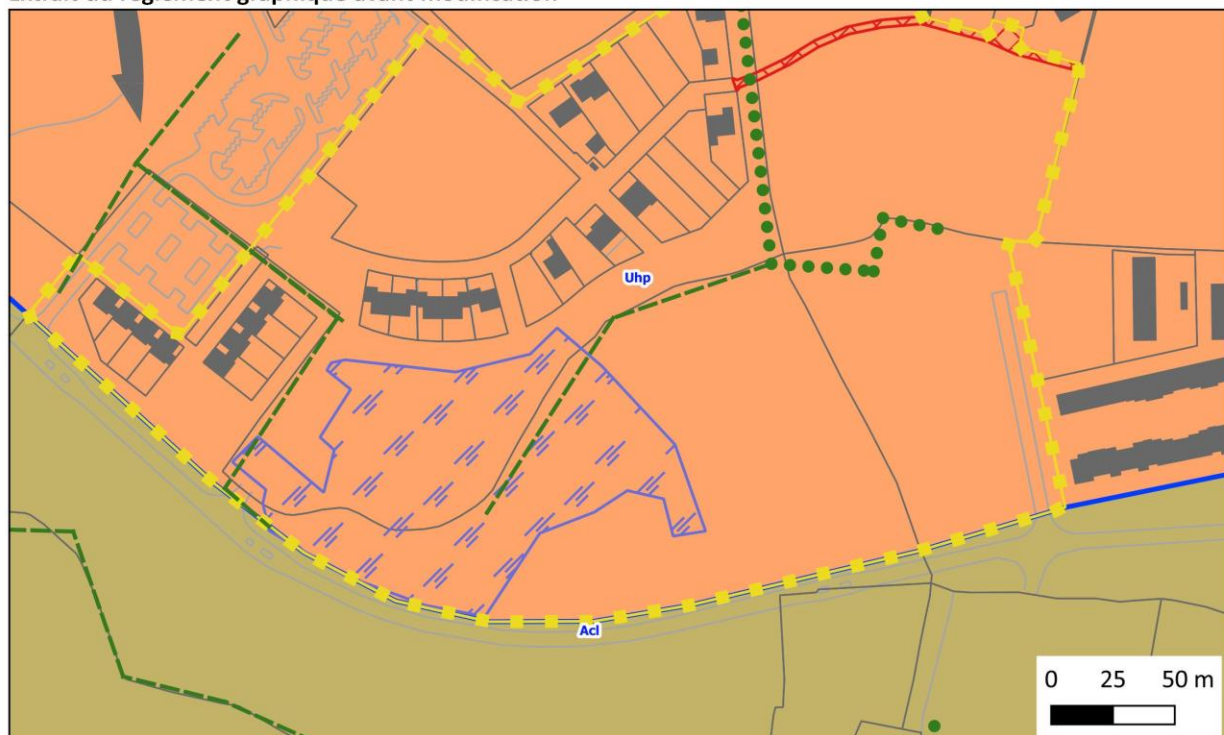
- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, incluant les opérations d'entretien lié à la conservation de ces bâtiments et infrastructures de transports ;*
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;*
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;*
- L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;*
- La nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer et mettre en valeur les zones humides, dans le respect de leur fonctionnalité, ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;*
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement.*
- L'impossibilité de réaliser en dehors des zones humides, à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine, une nouvelle construction à usage de logement, une installation ou un équipement d'intérêt collectif ou général, ou d'activité économique. Cette construction ne doit ainsi pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. »*

Cette réglementation est cohérente avec les règles du SAGE Sarthe Aval applicables sur le territoire.

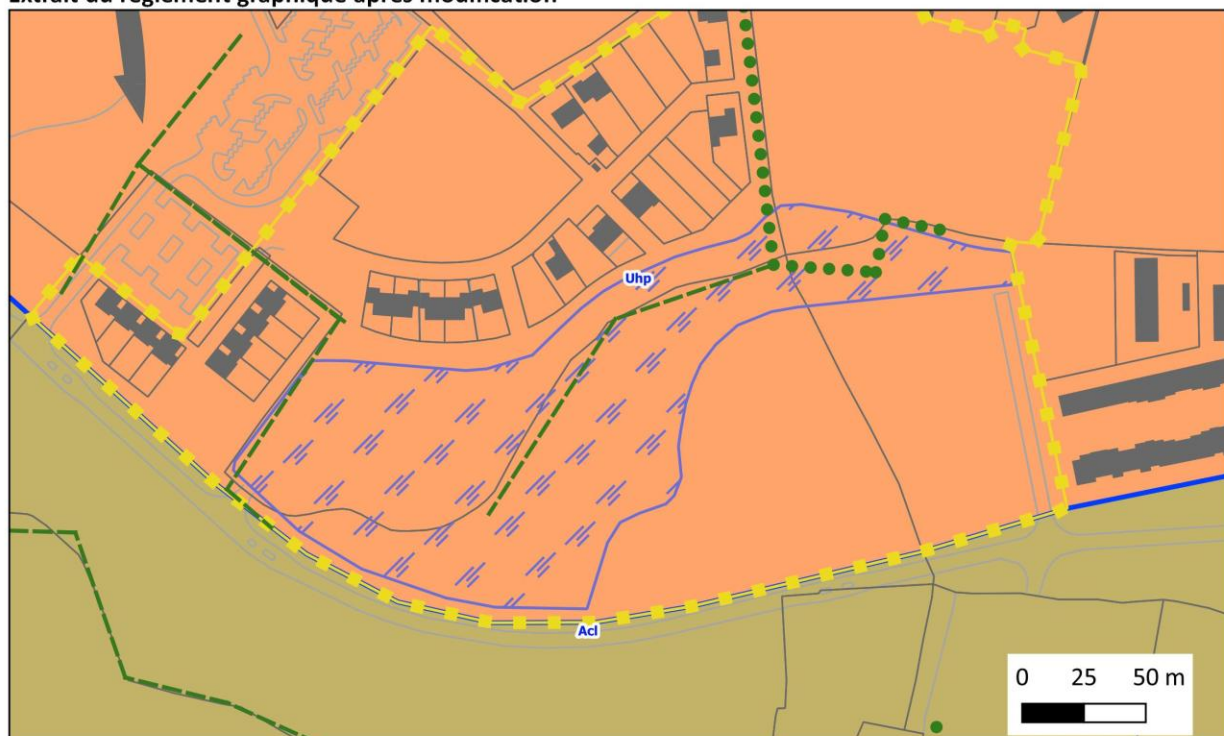
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Redélimitation d'une zone humide à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat
 Acl - Zone agricole à constructibilité limitée

Zone humide
 Emplacement réservé
 Espace boisé classé
 Orientation d'aménagement et de programmation

9. Suppression de l'emplacement réservé n°53 à Sablé-sur-Sarthe

L'emplacement réservé n°53 à Sablé-sur-Sarthe est destiné à la création d'une liaison routière au sein de l'écoquartier de Sablé sur Sarthe.

Dans le cadre de la modification, il est décidé de procéder à la suppression de cet emplacement réservé, cette liaison étant réalisée au sein de l'opération d'aménagement du lotissement du Pressoir (PA initial délivré le 29 novembre 2024 et PA modificatif délivré le 24 novembre 2025).

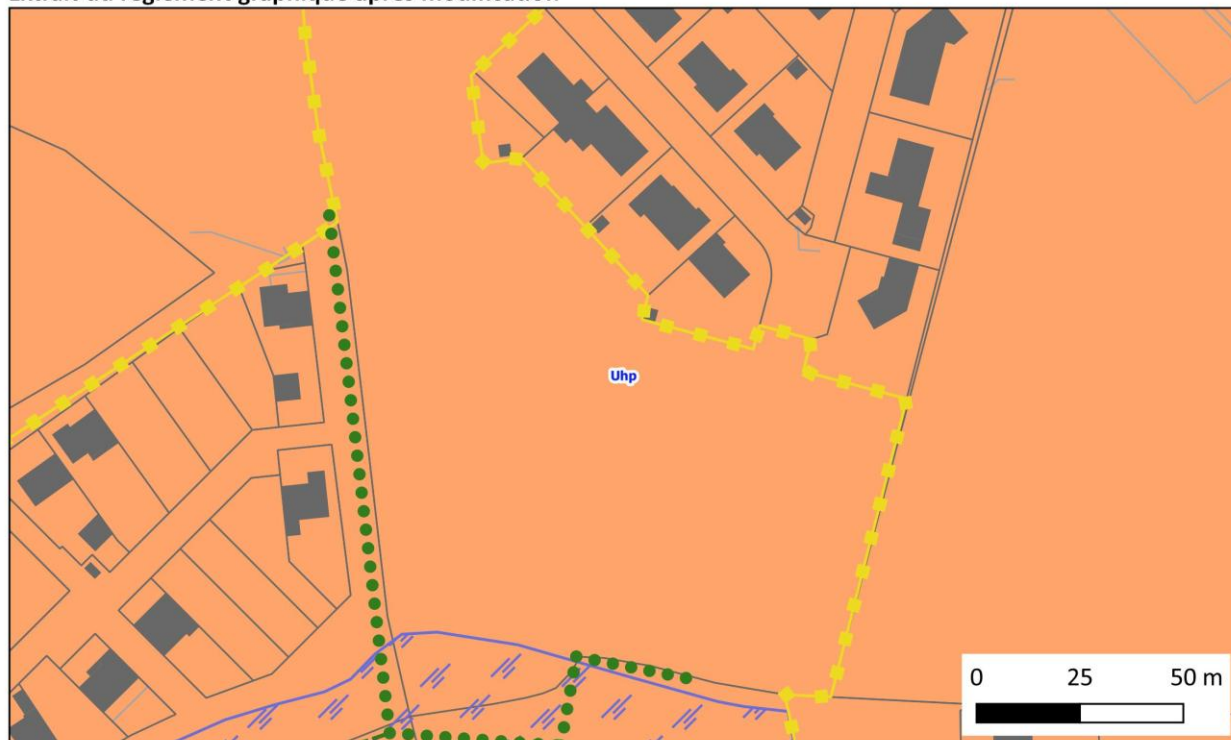
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Suppression de l'emplacement réservé n°53 à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat

Emplacement réservé

Orientation d'aménagement et de programmation

10. Suppression de l'emplacement réservé n°50 à Sablé-sur-Sarthe

L'emplacement réservé n°50 à Sablé-sur-Sarthe est localisé au cœur de la zone d'activités de l'Aubrée.

Il avait été créé en vue de permettre la création d'un parking au sein de la zone.

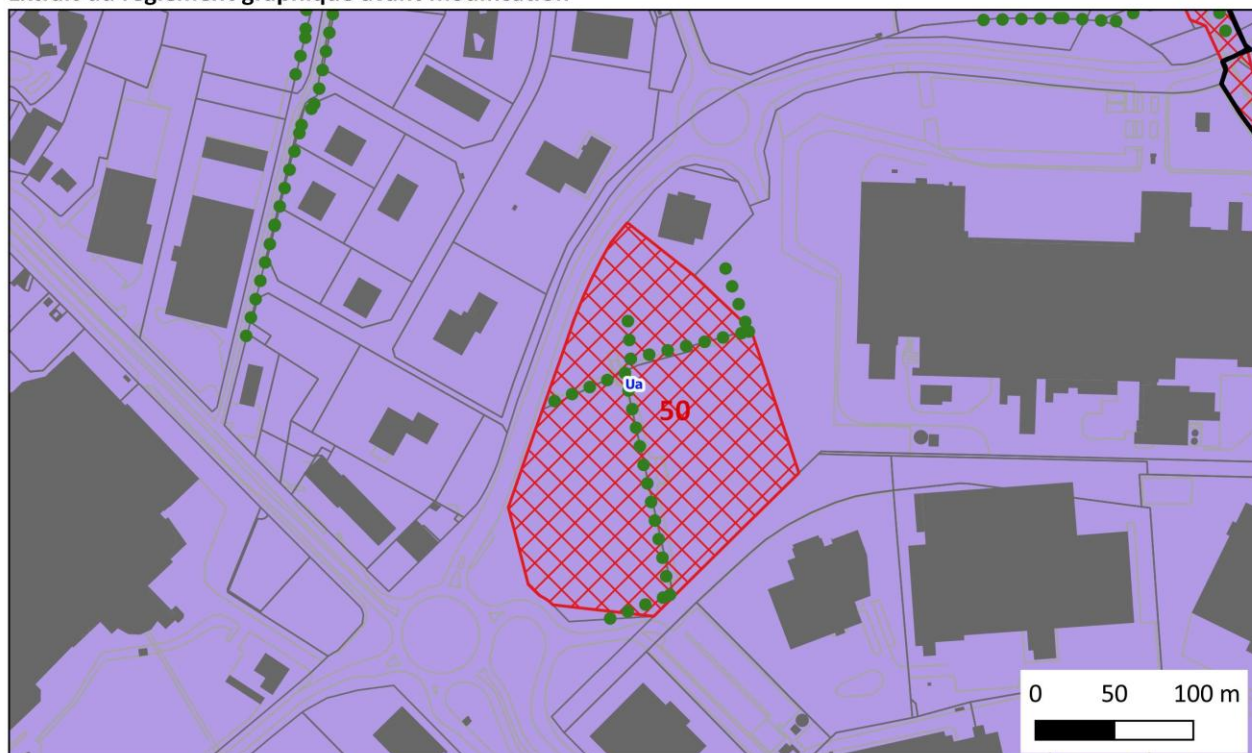
Dans le cadre de la modification, il est décidé de procéder à la suppression de cet emplacement réservé considérant l'aménagement d'un parking poids-lourds rue des Anciens Haras dans la ZA du Pont (réalisation programmée pour 2026) mais également en raison du souhait de permettre l'implantation d'activités sur ce secteur localisé au cœur des vastes sites d'activités en entrée sud de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe.

NB : une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur ce secteur pour cadrer son aménagement (cf. chapitre C – adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation). Le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation est reporté sur les plans de zonage.

La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Suppression de l'emplacement réservé n°50 à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités |  | Emplacement réservé |
| | |  | Orientation d'aménagement et de programmation |
| | |  | Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |

11. Suppression d'une portion de l'emplacement réservé n°58 à Sablé-sur-Sarthe

L'emplacement réservé n°58 à Sablé-sur-Sarthe est destiné à la création d'un cheminement doux et d'une passerelle sur l'Erve.

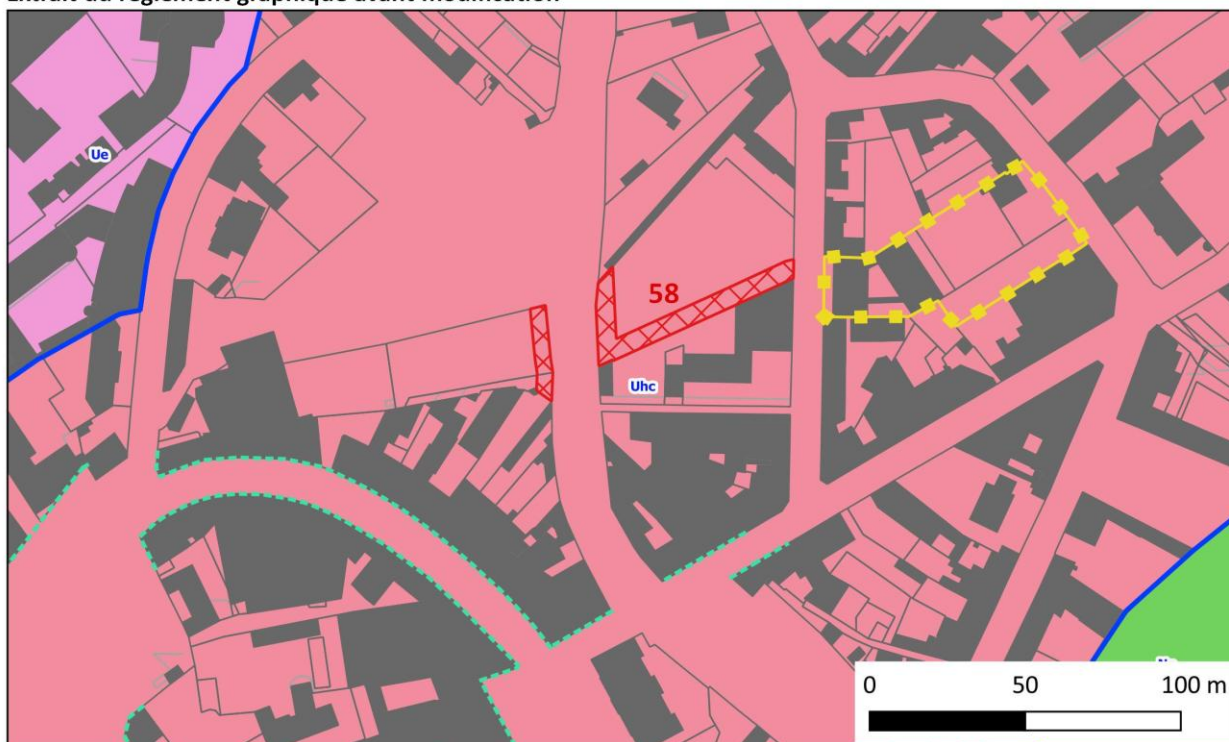
Dans le cadre de la modification, il est décidé de supprimer la portion de l'emplacement réservé située à l'est de l'Erve. En effet, une voie existe à environ 25 mètres au sud (rue de Ah- Ah-) et permet d'ores et déjà de relier l'Erve. Il est donc proposé de s'appuyer sur cette voie existante plutôt que de créer un nouveau cheminement, lequel conduirait par ailleurs à la suppression d'arbres existants localisés dans l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé n°58 est en revanche conservé pour sa portion située à l'ouest de l'Erve (environ 145 m²).

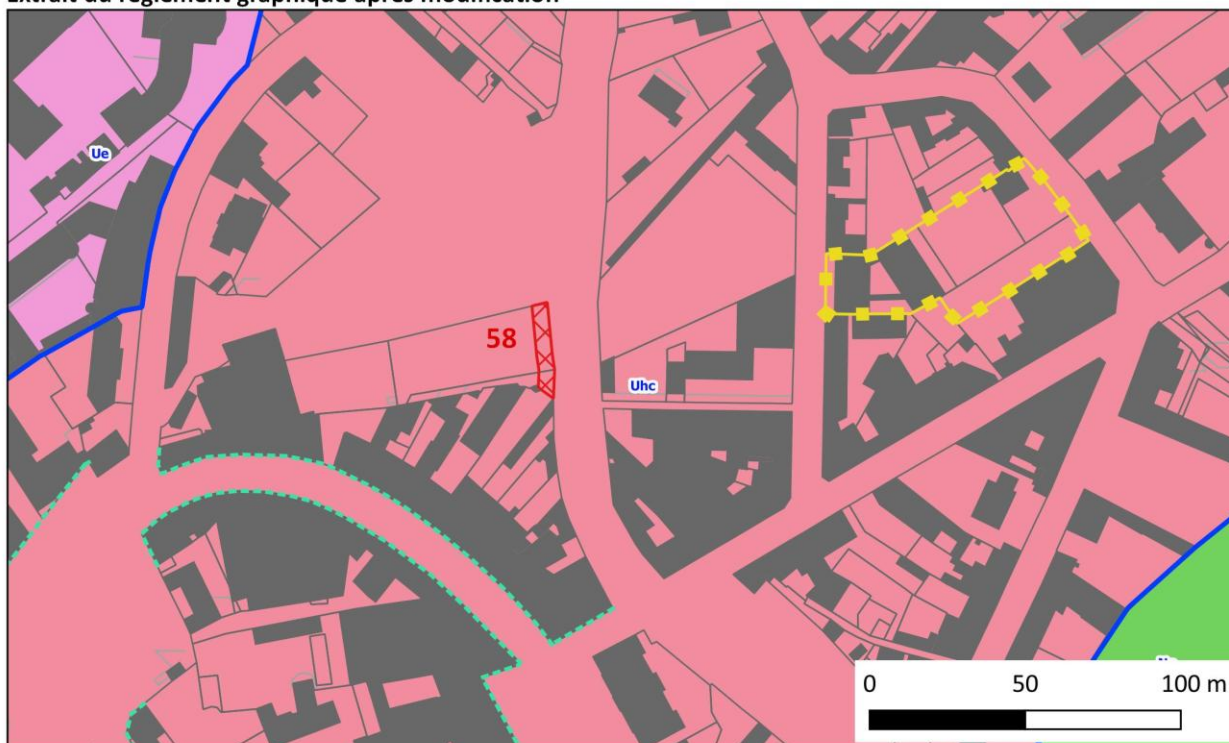
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Suppression partielle de l'emplacement réservé n°58 à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

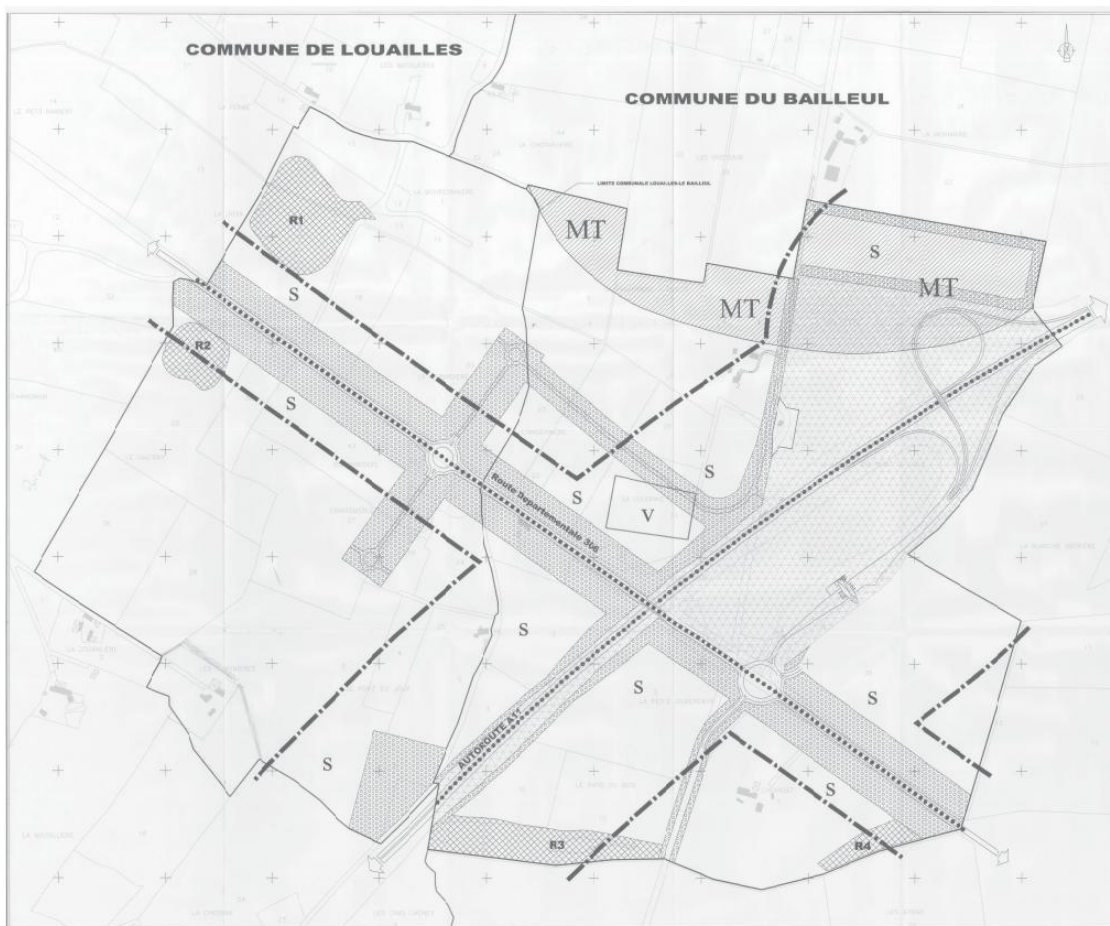


- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat (à vocation plutôt patrimoniale)

- Emplacement réservé
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Linéaire de commerces à préserver

12. Report du périmètre de l'OAP ZAC Ouest Park sur le règlement graphique

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvé le 19 juin 2024, il avait été décidé d'intégrer les principes d'aménagement de la zone d'activités Ouest Park à proximité de l'échangeur sur l'autoroute A11.



Marges de recul définies en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :

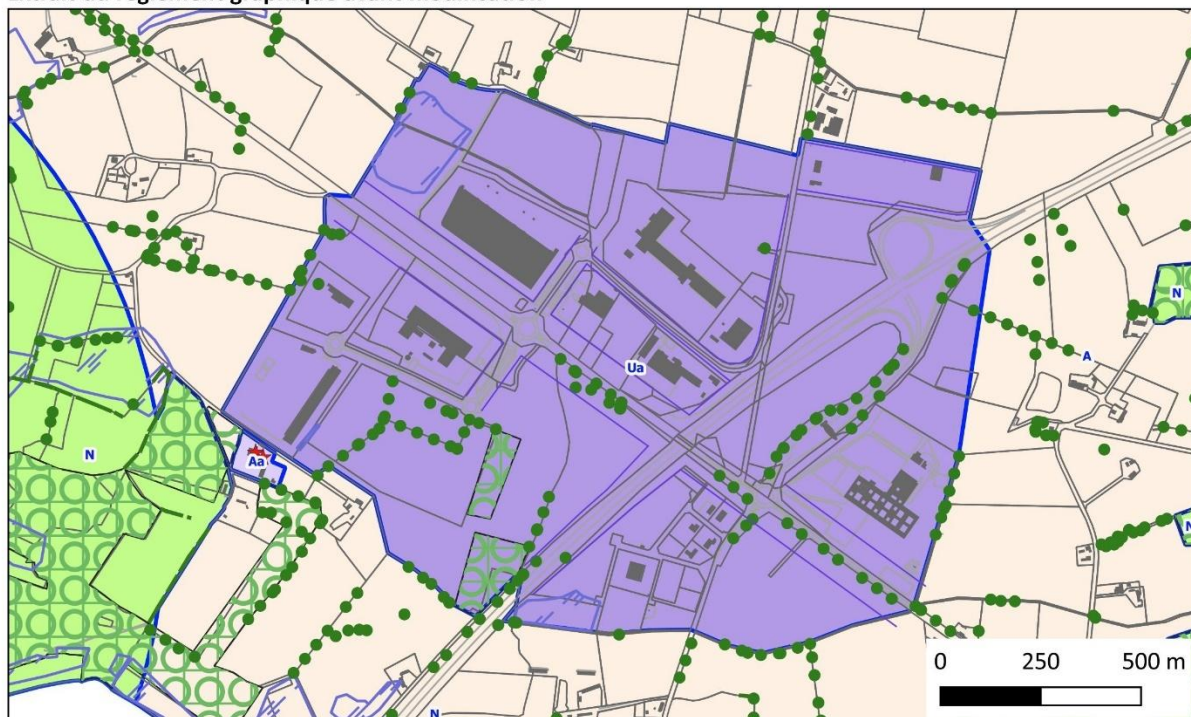


Dans le cadre de la procédure de modification, il est décidé de reporter le périmètre de de l'orientation d'aménagement et de programmation sur les plans de zonage afin d'améliorer l'information relative au secteur d'application de cette OAP.

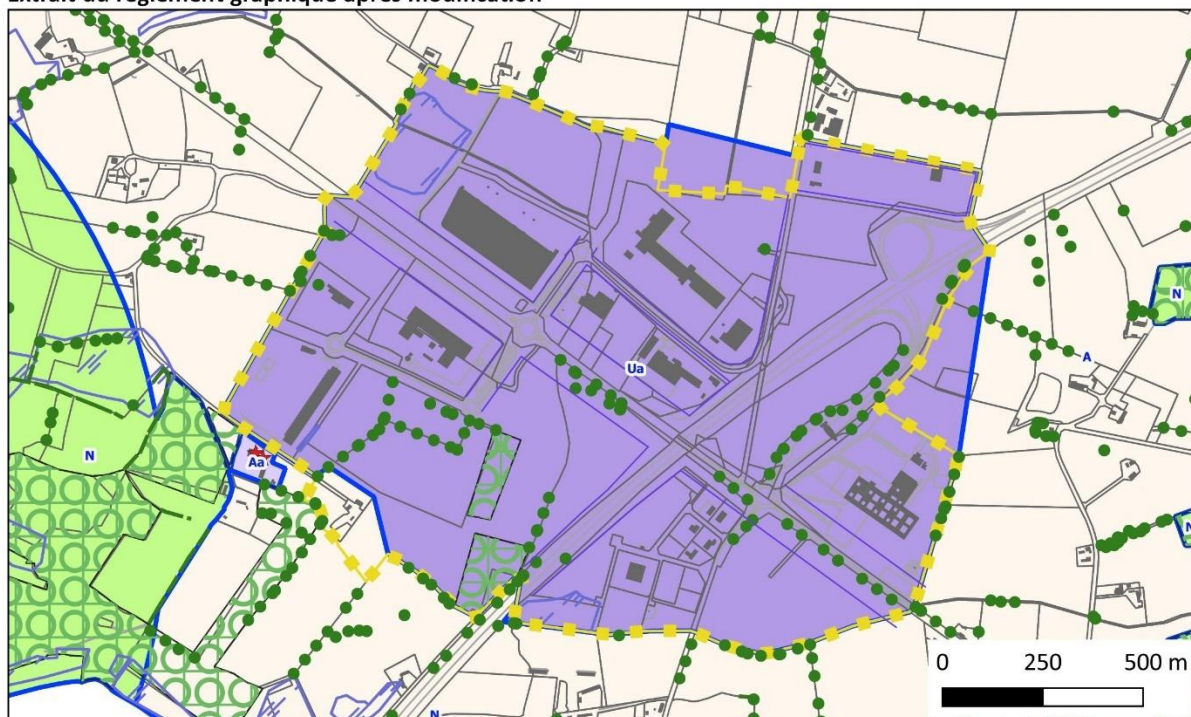
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Report du périmètre de l'OAP Ouest Park sur le règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|---|---|
|  Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités |  Emplacement réservé |
|  A - Zone agricole |  Orientation d'aménagement et de programmation |
|  N - Zone naturelle |  Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
|  Aa - STECAL activités en zone agricole | |

13.Modification des linéaires commerciaux protégés à Sablé-sur-Sarthe

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, une protection de certains linéaires commerciaux avait été mise en place en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Cette protection visait à répondre aux orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment à l'objectif de renforcement en priorité de l'offre commerciale en cœur de ville de Sablé-sur-Sarthe.

Pour cela, le règlement prévoit que *« les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités au règlement graphique. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires doivent être conservés dans la mesure du possible.*

Y sont autorisés en rez-de-chaussée, au sein de la destination Commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail ;*
- *Restauration ;*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;*
- *Hôtels et Autres hébergements touristiques.*

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée dans ces linéaires est interdit. »

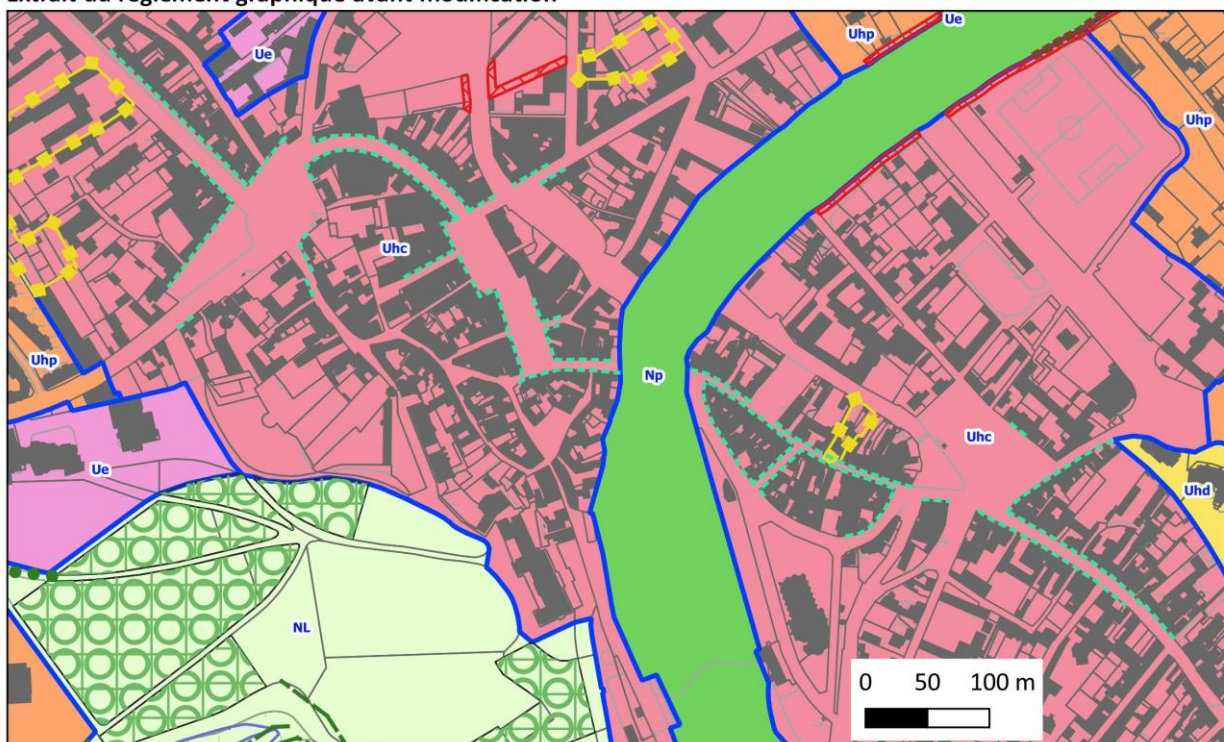
Dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle de la ville de Sablé-sur-Sarthe, il a été décidé d'ajuster les linéaires commerciaux protégés dans le cœur de ville afin de concentrer la protection sur les secteurs les plus stratégiques en matière de diversité commerciale, sans remettre notablement en cause l'orientation du PADD visant à préserver le commerce de proximité du centre-ville.

En conséquence, la modification intègre une adaptation de la protection au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme.

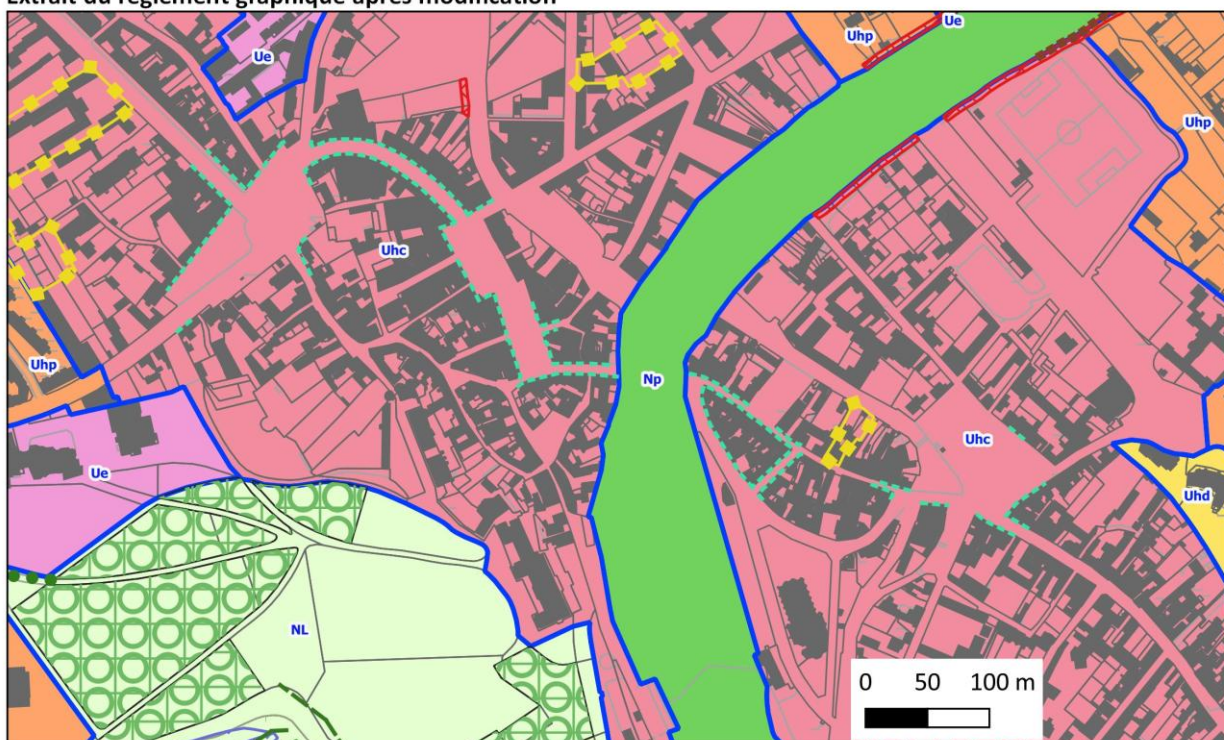
La modification du zonage est exposée sur les extraits du règlement graphique présenté en page suivante.

Modification des linéaires commerciaux protégés à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat (à vocation plutôt patrimoniale)

Emplacement réservé

Orientation d'aménagement et de programmation

Linéaire de commerces à préserver

14. Identification de bâtiments pouvant changer de destination

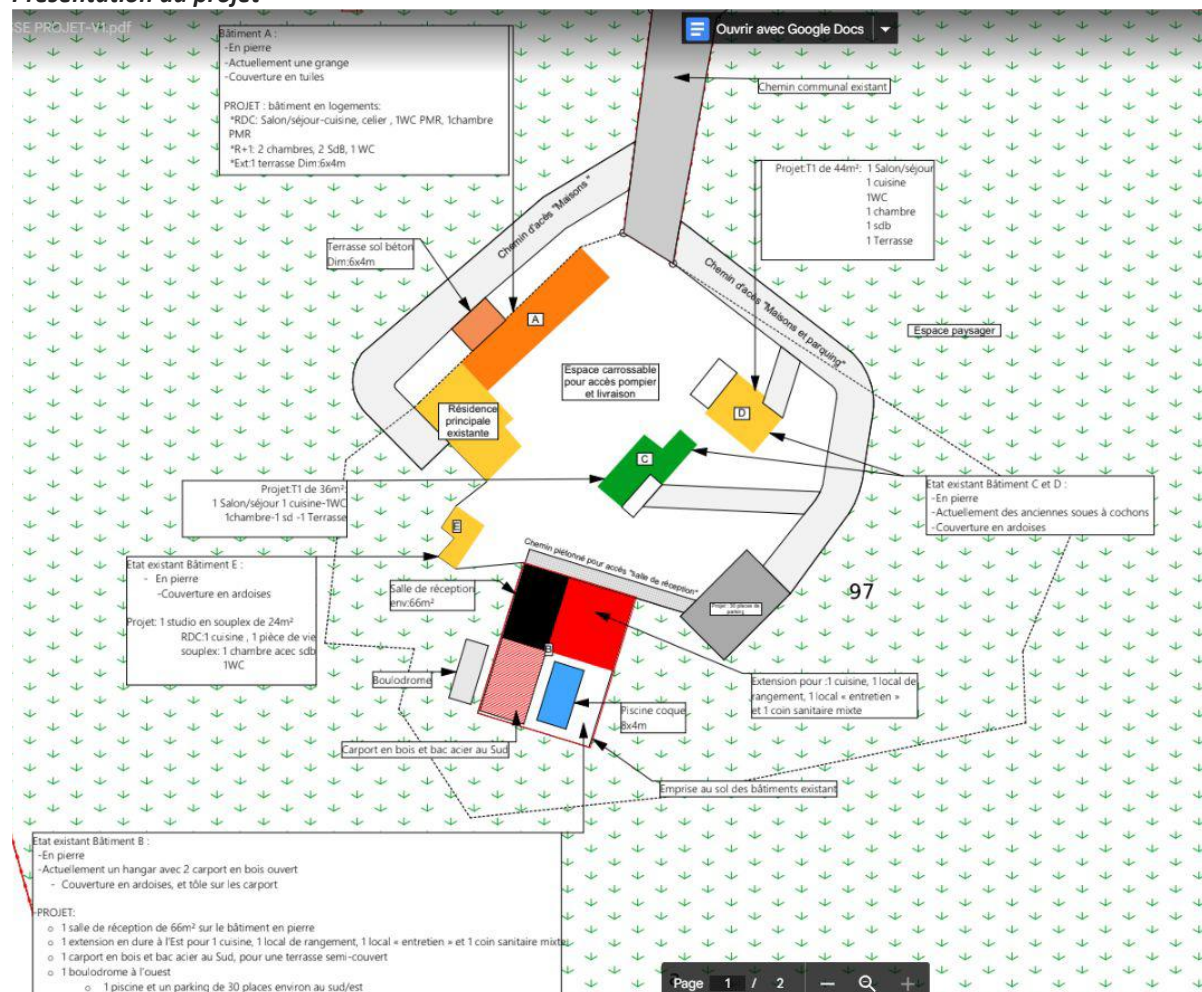
Dans le cadre de la procédure de modification du PLUiH, il est souhaité identifier plusieurs bâtiments pouvant changer de destination afin de permettre la réalisation de projets de valorisation de ces éléments du patrimoine bâti local.

a) Identification de bâtiments au Coudray à Vion

Au lieu-dit « Le Coudray » à Vion, un projet de valorisation du patrimoine rural est en cours afin de mettre à disposition le domaine pour permettre des activités de teambuilding aux entreprises locales, des réceptions familiales (mariages, etc.) ou la promotion du tourisme local et/ou saisonnier pour profiter des attraits de la région.

Le site recense actuellement une habitation existante et plusieurs dépendances dont la transformation est envisagée dans le cadre de projet de valorisation touristique et de services.

Présentation du projet

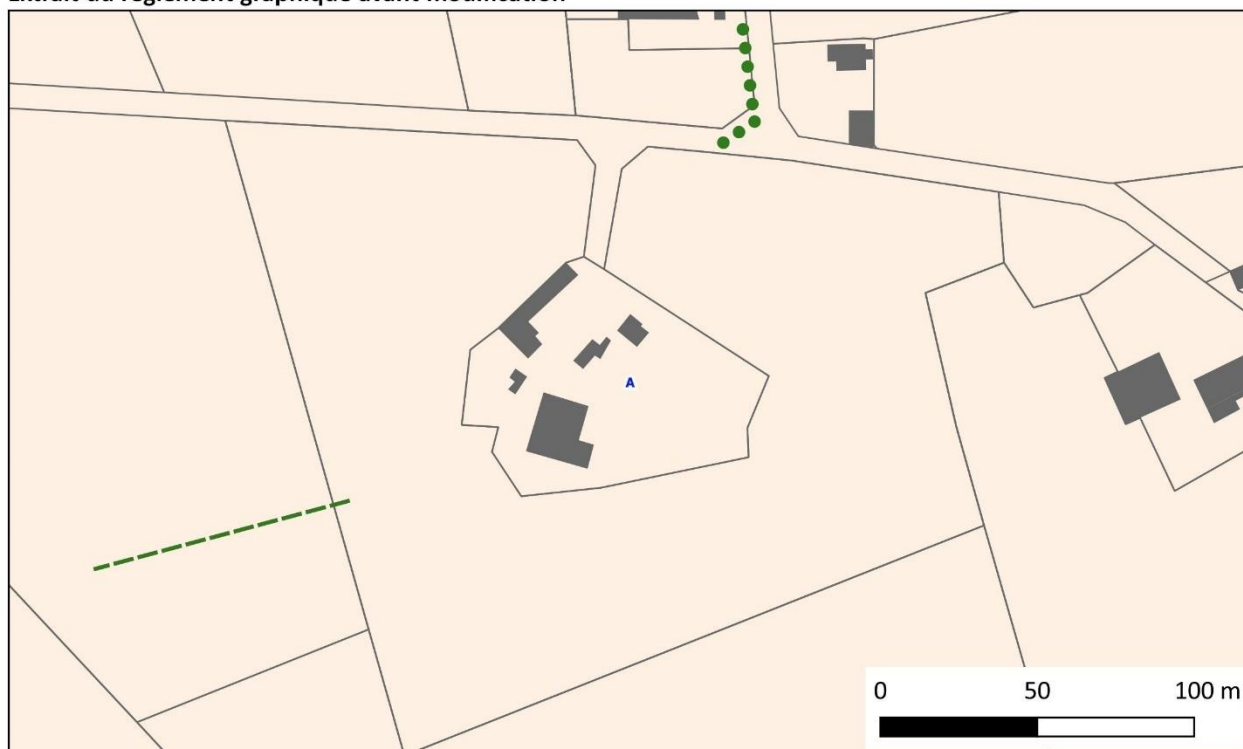


Le site est actuellement classé en zone agricole A au sein du PLUiH. Le règlement de la zone A réservée aux activités agricoles ne permet pas d'envisager la réalisation de ce projet qui répond à une demande de plus en plus importante sur le territoire et va permettre de contribuer à l'accroissement du parc d'hébergements touristiques sur le territoire communautaire.

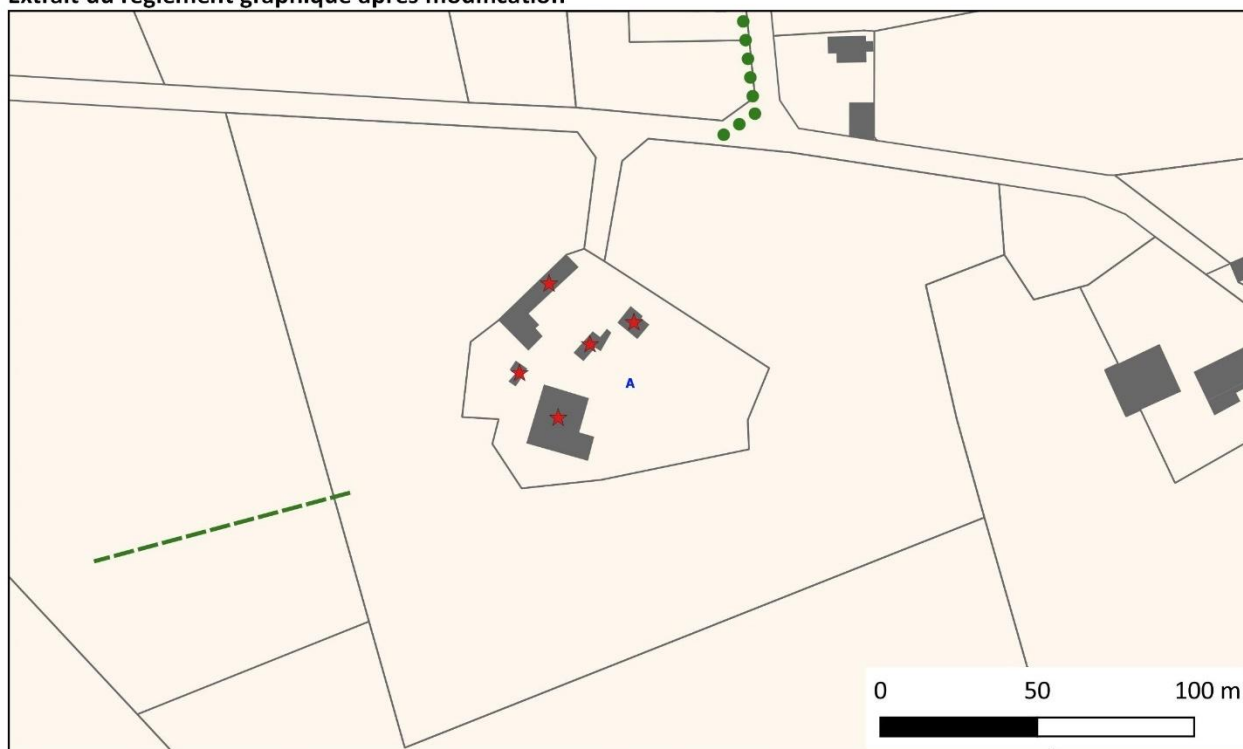
Afin de permettre cette valorisation, il est décidé dans le cadre de la modification du PLUiH de procéder à l'identification des dépendances présentes sur le site et dont la valorisation est souhaitée. 5 nouveaux bâtiments sont ainsi identifiés sur les plan de zonage.

Identification de bâtiments pouvant changer de destination au Coudray à Vion

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- A - Zone agricole
- ● ● ● Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU
- Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU
- ★ Bâtiment pouvant changer de destination

Pour valider l'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination, le travail s'est appuyé sur les critères définis lors de l'élaboration du PLUiH et synthétisés dans la fiche ci-dessous.

Commune		N° de la fiche : <i>(à reporter sur le plan à côté de l'étoile)</i>
Zone dans le document d'urbanisme en vigueur		
Adresse		
N° de parcelle		
Type de bâtiment <i>(ancienne grange, ancienne étable...)</i>		
Destinations envisageables pour le bâtiment :		☐ Habitation (logement, hébergement) ☐ Activité économique (commerce, artisanat, bureaux...) ☐ Activité touristique et de loisirs (hébergement, restauration...) ☐ Equipements collectifs et de services publics ☐ Autre <i>(préciser) :</i>

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
Impact sur l'agriculture			
Le bâtiment se situe à plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une installation agricole en activité ?			
Le bâtiment se situe à proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité (moins de 200m) ?			
L'éventuel changement de destination du bâtiment engendrerait-il des incidences sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles...) ? Lesquelles ?			
Impact sur l'environnement			
Le bâtiment se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappe...) ?			
Le bâtiment se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage...) ?			
Infrastructures et réseaux			
Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) se situent à proximité du terrain du bâtiment ?			
La desserte par la voirie du terrain du bâtiment est satisfaisante (sécurité, largeur...) ?			
Les sols à proximité du bâtiment permettent-ils l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? <i>(si connue)</i>			
Qualité du bâtiment			
Le bâtiment présente un potentiel de rénovation (état général, surface...) ?			
Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale ? <i>(si la destination envisagée est la création d'un logement, d'un gîte ou d'un bureau...)</i>			
Le bâtiment est fonctionnel (volume, état des structures, aires de manœuvre à proximité...) ? <i>(si la destination envisagée est la création d'une activité artisanale, d'un bâtiment de stockage...)</i>			
Avis sur le changement de destination			

Présentation du site et des bâtiments identifiés

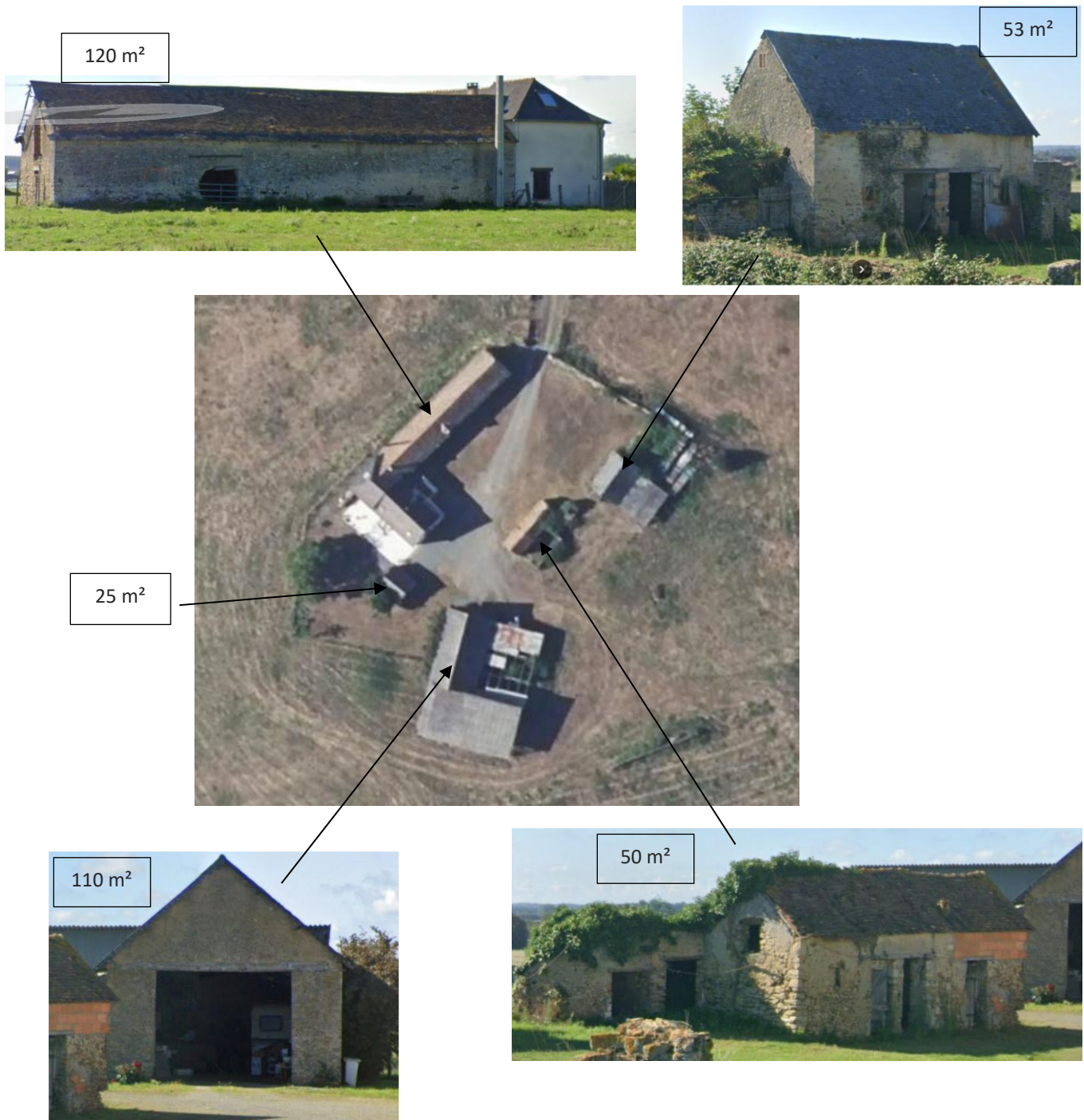
L'ensemble des bâtiments du Coudray sont localisés à plus de 100 mètres de toute exploitation ou de tout bâtiment agricole en activité.

Une habitation est présente sur le site. Le site d'implantation des bâtiments présente une superficie importante permettant de maintenir les constructions à l'écart du parcellaire agricole valorisé (plus de 70 mètres). Aucune incidence d'est donc attendu sur les activités agricoles.

Le site est par ailleurs localisé à l'écart de toute zone de risque majeur (inondation, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain) et de toute zone comprenant des sensibilités environnementales (ZNIEFF, zones humides, servitudes d'utilité publique).

Le bâtiment est desservi par des voies et réseaux (eau potable, électricité) satisfaisants. La superficie du terrain est suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux besoins du projet.

Les bâtiments identifiés présentent tous un potentiel de valorisation et un intérêt patrimonial.



Le règlement écrit autorise actuellement le changement de destination vers les sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergements touristiques*. Dans le cadre de la modification du PLUiH, il est proposé de permettre également le changement de destination vers la sous-destination « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » afin de prendre en compte le projet de création d'une salle de réception destinée à la location.

Cette modification est présentée ci-après (cf. chapitre B « *Adaptations apportées au règlement écrit* »).

b) Identification de bâtiments à la Hammonnière à Juigné-sur-Sarthe

A Juigné-sur-Sarthe, un projet à vocation touristique est envisagé au lieu-dit « La Hammonnière » situé en zone naturelle N du PLUiH.

Sur ce site, un bâtiment correspondant à la dépendance d'une habitation est identifié comme pouvant changer de destination. Celui-ci va être transformé en hébergements touristiques tout comme l'habitation existante.

Le projet envisage également la transformation d'une seconde dépendance pour la transformer en salle de réception avec l'aménagement d'un dortoir à l'étage. Toutefois, ce second bâtiment n'est pas identifié sur le règlement graphique du PLUiH et le changement de destination ne peut en conséquence être autorisé.

Dans le cadre de la modification, il est donc souhaité procéder à l'identification du bâtiment en question en vue de permettre la réalisation d'un projet qui participera à la valorisation touristique du territoire communautaire et contribuera dans le même temps à la préservation du bâti rural.

Comme pour le règlement de la zone A, il est proposé de compléter le règlement de la zone N afin de permettre, pour les bâtiments pouvant changer de destination en zone N, leur transformation vers la sous-destination « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » (cf. ci-dessus).

Une analyse du bâtiment a été réalisée au regard des critères définis par le PLUiH et rappelés ci-avant.

Présentation du site et des bâtiments identifiés

L'ensemble des bâtiments de la Hammonnière est situé à plus de 100 mètres de toute exploitation ou de tout bâtiment agricole en activité.

Une habitation est présente sur le site. Le site d'implantation des bâtiments présente une superficie importante permettant de maintenir les constructions à l'écart du parcellaire agricole valorisé. Le site est par ailleurs fortement végétalisé sur ses abords. Aucune incidence n'est donc attendue sur les activités agricoles.

Le site est par ailleurs localisé à l'écart de toute zone de risque majeur (inondation, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain) et de toute zone comprenant des sensibilités environnementales (ZNIEFF, zones humides, servitudes d'utilité publique). Il est à noter que le site est localisé à environ 200 mètres de la ZNIEFF de type 1 « Bois au nord des Treize Vents ».

Le bâtiment est desservi par des voies et réseaux (eau potable, électricité) satisfaisants. La superficie du terrain est suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux besoins du projet.

Le bâtiment à identifier présente un potentiel de valorisation et un intérêt patrimonial.



Bâtiment actuellement identifié

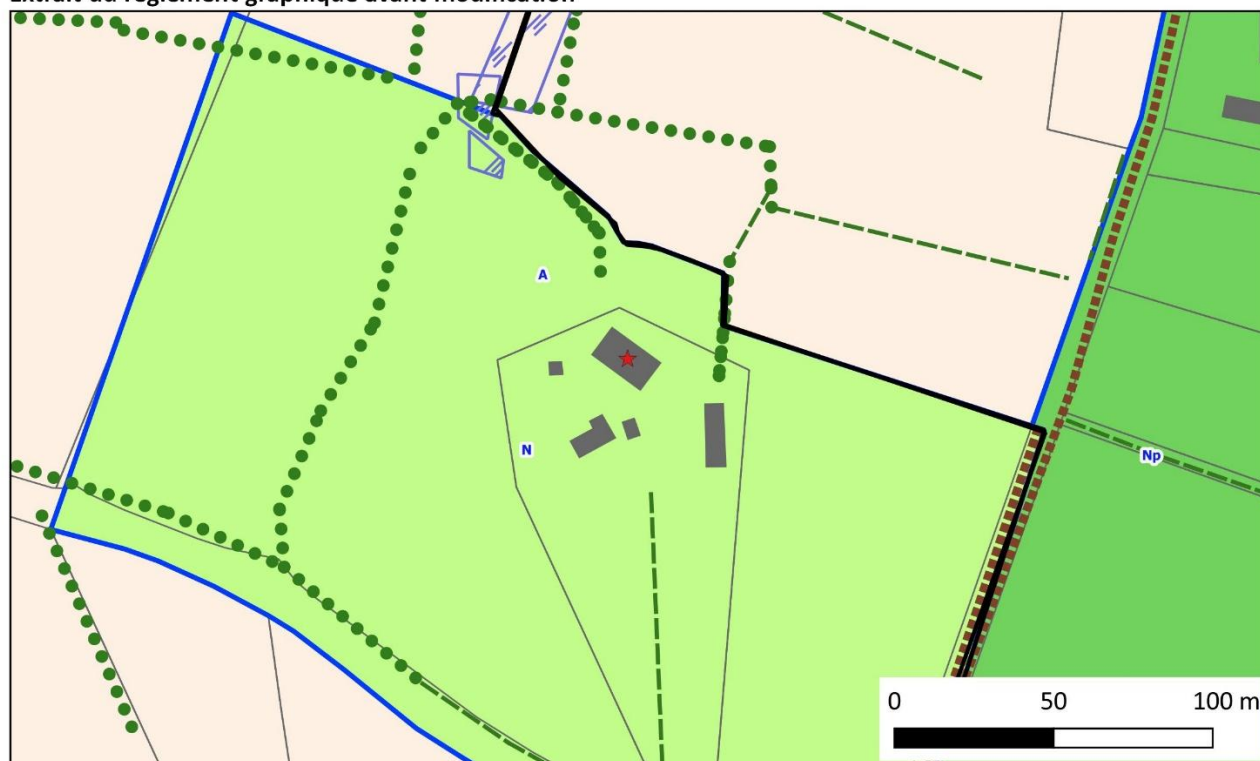


Nouveau bâtiment à identifier – 128m²

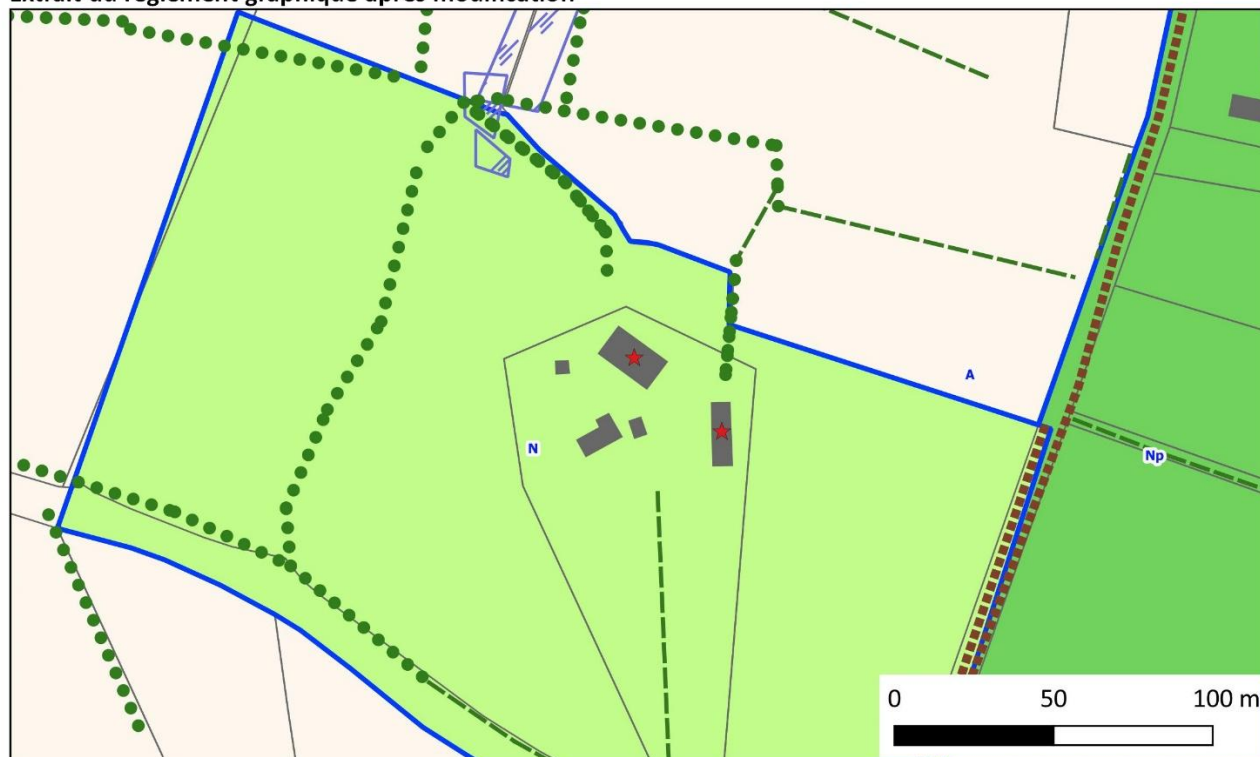


Identification de bâtiments pouvant changer de destination à la Hamonnière à Juigne-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | | | |
|---|--------------------|---|---|
|  | A - Zone agricole |  | Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
|  | N - Zone naturelle |  | Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU |
| | |  | Bâtiment pouvant changer de destination |

15. Modification de zonage et du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Mandrières sur Sablé-sur-Sarthe/Solesmes

Le site des Mandrières constitue le principal site de développement à vocation économique du territoire communautaire à l'est de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe.

Les réflexions relatives à l'aménagement de ce secteur se poursuivent et conduisent à envisager certaines évolutions au niveau du zonage et de l'orientation d'aménagement et de programmation. Celles-ci portent notamment sur la vocation d'une portion nord du secteur, sous maîtrise foncière communautaire. Sur ce secteur, il est envisagé la création d'un pôle « Déchets » à vocation d'équipement publics et intégrant notamment une nouvelle déchetterie.

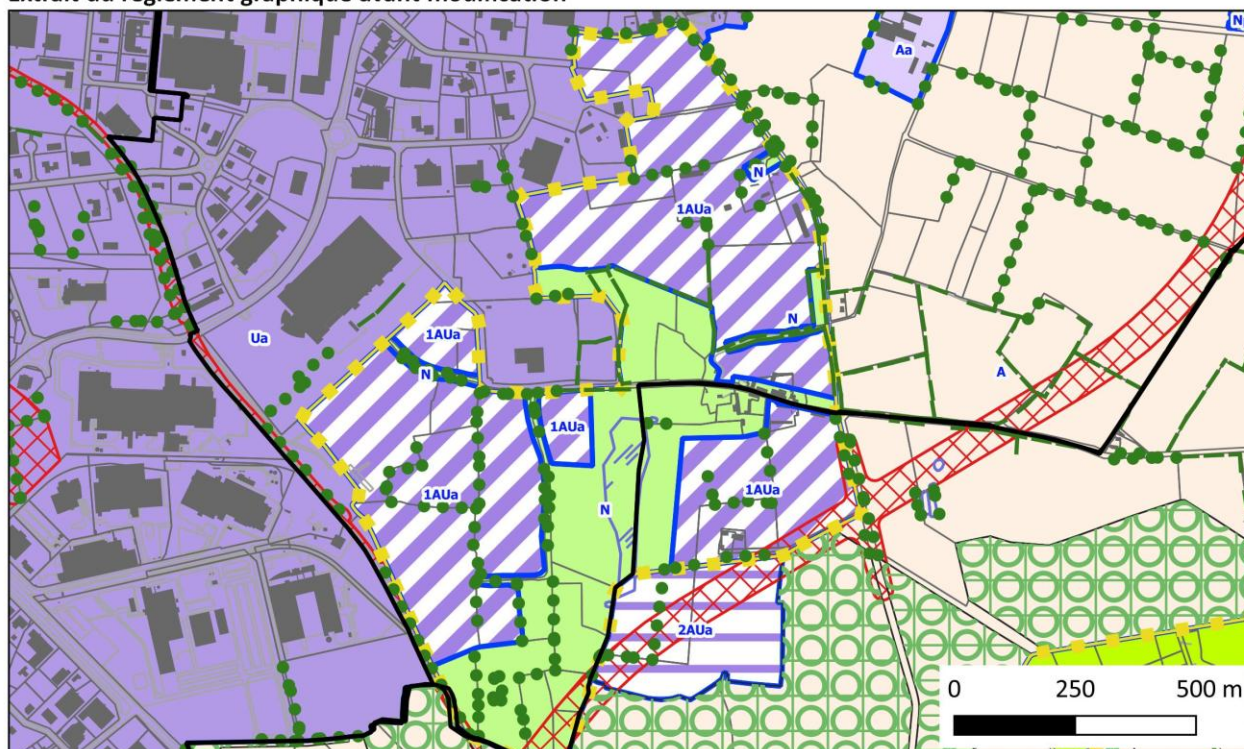
S'agissant d'un équipement public, il est proposé d'intégrer les parcelles concernées par ce projet au sein d'une zone à vocation d'équipements (1AUe) plutôt qu'au sein d'une zone à vocation d'activités économiques (1AUa et une portion de la zone Ua).

En complément de cette évolution du zonage, le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le règlement graphique est également modifié en conséquence pour intégrer l'ensemble des parcelles concernées par le projet d'équipement public.

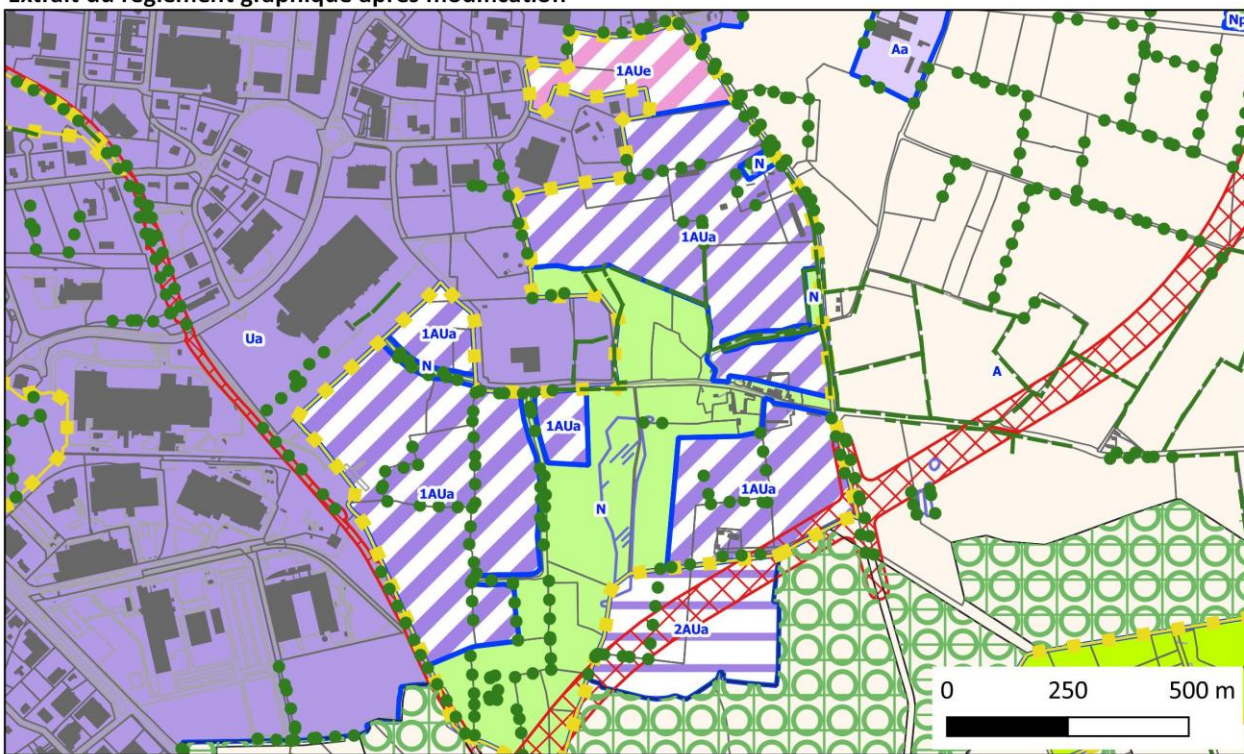
L'orientation d'aménagement et de programmation fait également l'objet de modifications présentées ci-après (*cf. chapitre C – Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation*).

Modification du zonage et du périmètre de l'OAP du secteur des Mandrières sur Sablé-sur-Sarthe/Solesmes

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|--|---|
| Ua - Zone urbaine à vocation économique | Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU |
| 1AUa - Zone à urbaniser à vocation économique | Emplacement réservé |
| 1AUe - Zone à urbaniser à vocation d'équipements | Espace boisé classé |
| A - Zone agricole | Orientation d'aménagement et de programmation |
| N - Zone naturelle | Zone humide |
| Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU | |

16. Modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Montforts – rocade » à Sablé-sur-Sarthe

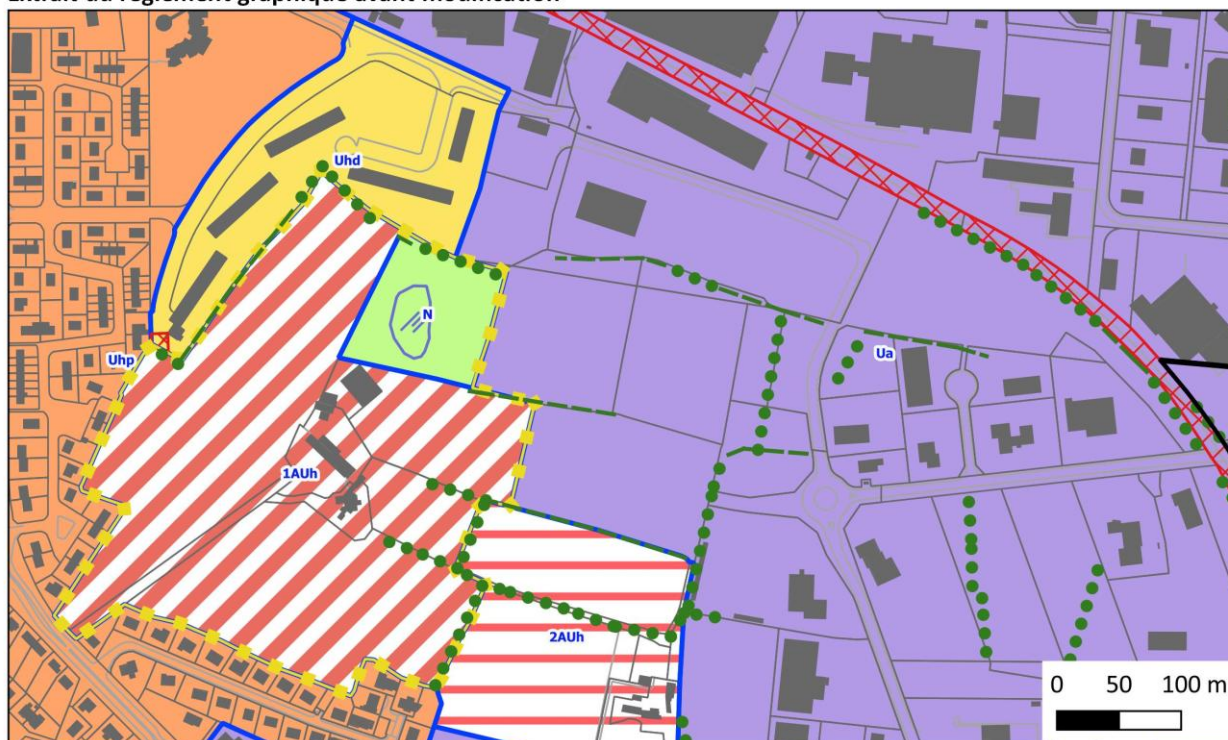
Dans le cadre de la modification, le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Montforts - rocade » à Sablé-sur-Sarthe est modifié.

L' extrait présenté en page suivante montre l'évolution de ce périmètre. Elle doit permettre de cadrer l'aménagement de l'ensemble des espaces sans construction présents sur ce secteur tant à vocation d'habitat qu'à vocation économique que les espaces de renouvellement urbain.

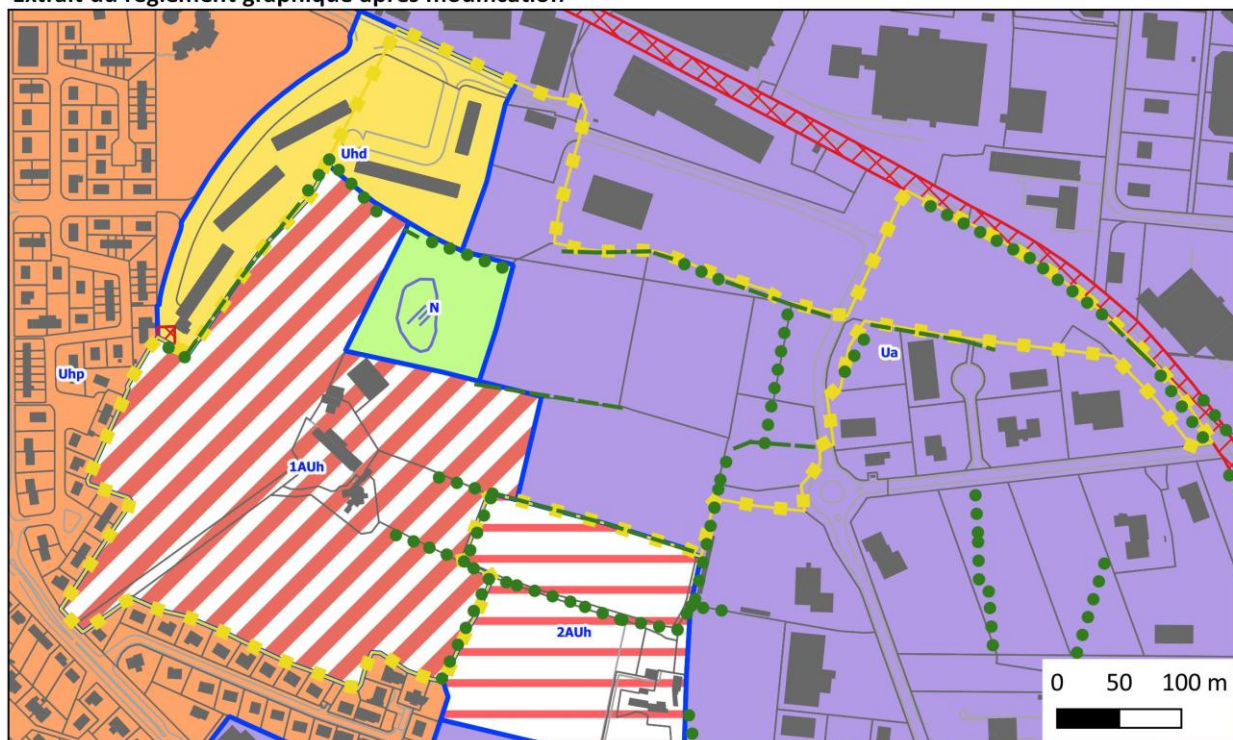
En cohérence avec cette adaptation, l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur est modifiée (*cf. chapitre C – Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation*).

Modification du périmètre de l'OAP "Les Montforts - rocade" à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|--|---|
| Ua - Zone urbaine à vocation économique | Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
| Uhp - Zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire | Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU |
| Uhd - Zone urbaine à vocation d'habitat collectif | Emplacement réservé |
| 1AUh - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (court et moyen terme) | Orientation d'aménagement et de programmation |
| 2AUh - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (long terme) | Zone humide |
| N - Zone naturelle | |

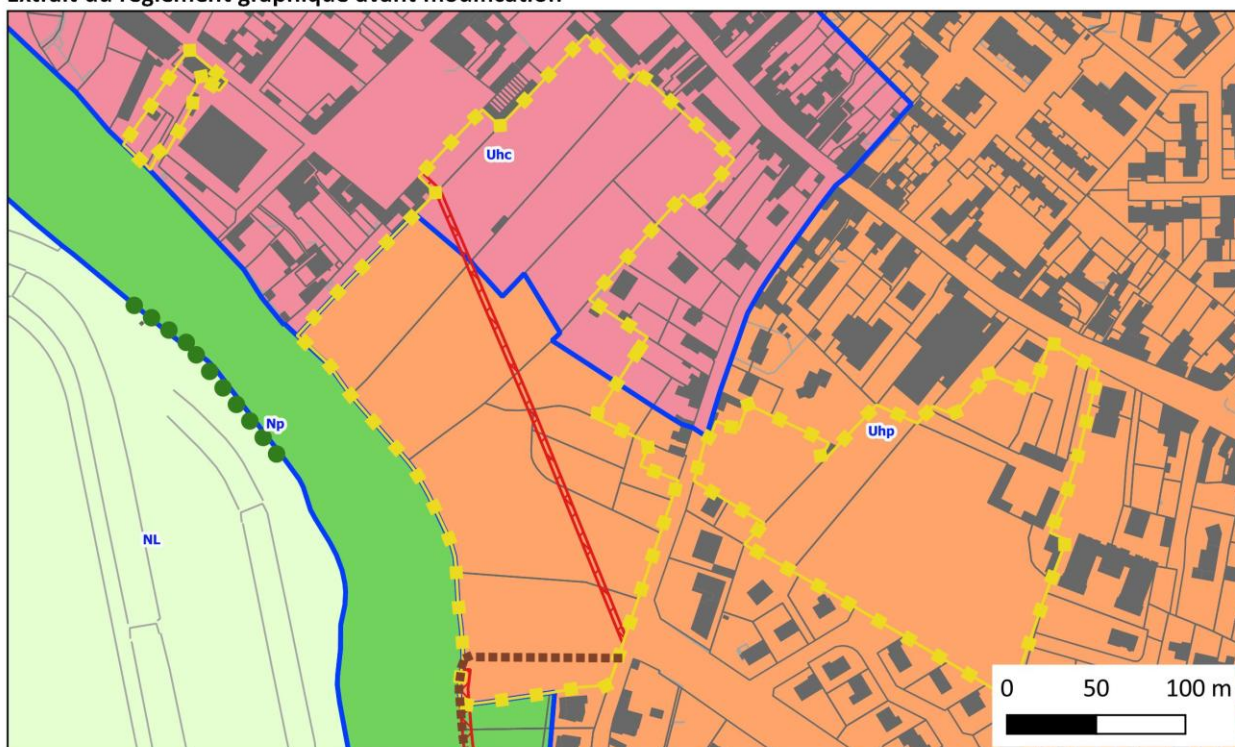
17. Modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « St-Nicolas » à Sablé-sur-Sarthe

Le périmètre du site 2 de l'OAP « St-Nicolas » à Sablé-sur-Sarthe est également modifié pour intégrer une parcelle en bordure de la rue St-Nicolas, au nord, et permettre d'envisager la desserte automobile et piétonne/vélos du futur quartier depuis cet axe de circulation.

En cohérence avec cette adaptation, l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur est modifiée (*cf. chapitre C – Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation*).

Modification du périmètre de l'OAP "St-Nicolas" à Sablé-sur-Sarthe

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- | | |
|---|--|
| Uhc - Zone urbaine à vocation d'habitat plutôt patrimoniale | Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
| Uhp - Zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire | Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU |
| N - Zone naturelle | Emplacement réservé |
| Np - Zone naturelle protégée | Orientation d'aménagement et de programmation |

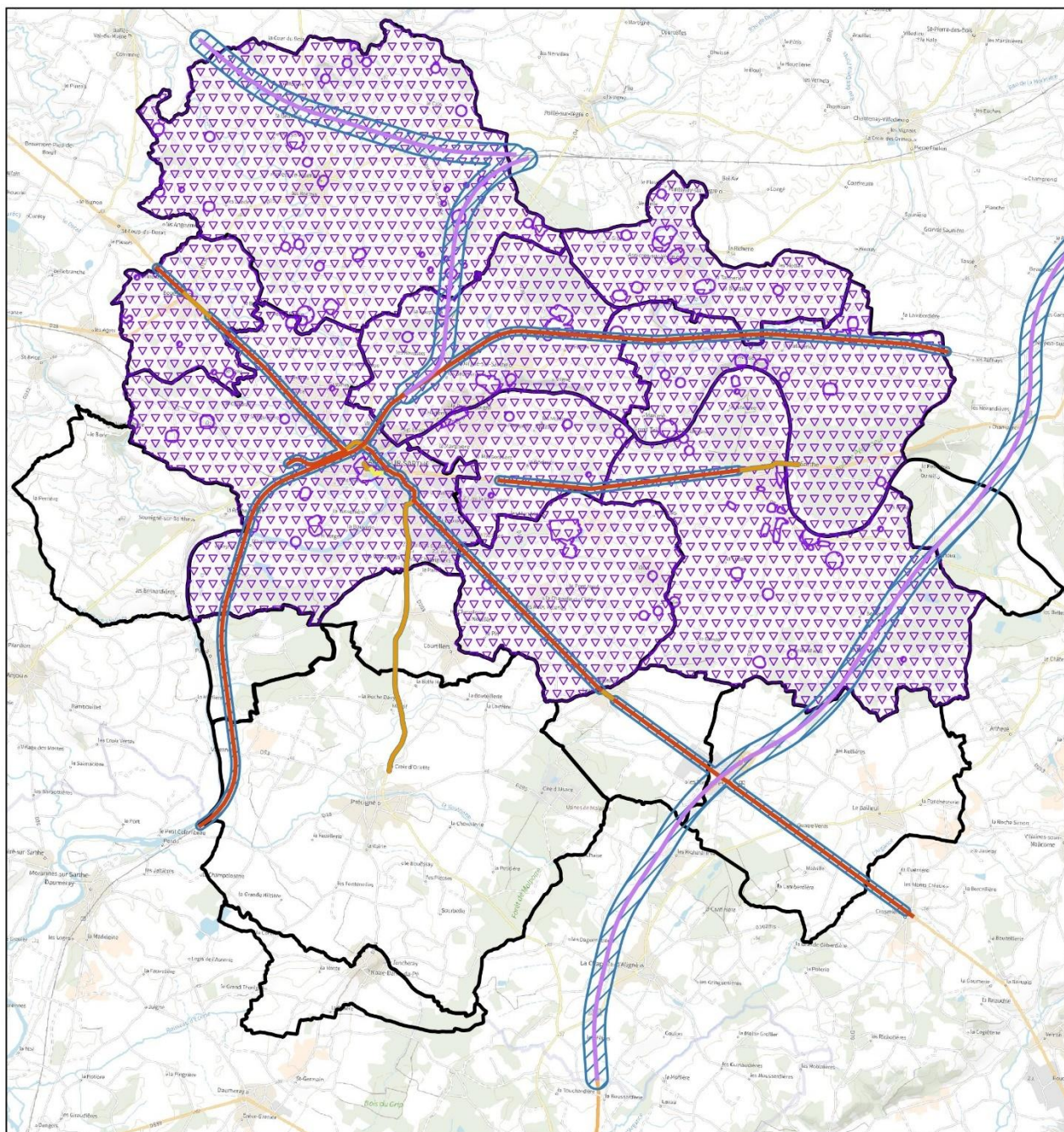
18. Mise à jour de certaines informations sur le règlement graphique

Dans le cadre de la modification, il est proposé une mise à jour de certaines informations figurant sur le règlement graphique « Informations et obligations diverses » concernant :

- **Le classement sonore des infrastructures terrestres de transport** (routes et voie ferrée) suite à l'adoption de l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 en Sarthe et de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2025 en Mayenne (pour la commune de Bouessay).
Cette mise à jour porte sur les zones de protection définies de part et d'autre des grands axes de transports et au sein desquelles des mesures d'isolation acoustique doivent être respectées pour certaines catégories de construction.
Ces mêmes informations sont également mises à jour dans le document correspondant figurant dans les annexes du PLUiH.
- **Les zones de présomption de prescriptions archéologiques** sont identifiées sur le plan en lieu et place des « zones de protection au titre de l'archéologie » identifiées actuellement.
Ces zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été délimitées par arrêté préfectoral du 7 juin 2018 en Mayenne (pour la commune de Bouessay) et par plusieurs arrêtés préfectoraux en Sarthe (pour les autres communes du territoire).
Ces zones de présomption de prescriptions archéologiques correspondent à des secteurs au sein desquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol et portant sur une certaine superficie sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces mises à jour doivent permettre d'apporter une information actualisée aux pétitionnaires susceptibles de mener des projets dans les secteurs concernés.

La cartographie des secteurs concernés est reportée en page suivante.



Classement sonore des infrastructures terrestres de transport

- Catégorie 1- 300 m de chaque côté
- Catégorie 2- 250 m de chaque côté
- Catégorie 3- 100 m de chaque côté
- Catégorie 4 - 30 m de chaque côté
- Catégorie 5 - 10 m de chaque côté
- ▨ Zone sonore aux abords des infrastructures terrestres de transports
- ▽▽▽ Zone de présomption de prescriptions archéologiques

B. Adaptations apportées au règlement écrit

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

Les adaptations apportées sont les suivantes :

En rouge, les dispositions ajoutées ou modifiées

~~En bleu barré, les dispositions supprimées.~~

➤ Lexique – définition des activités accessoires

Rédaction avant modification n°1

*Est considérée comme **accessoire** une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci. Par exemple, les activités d'accueil et d'hébergement touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole.*

Rédaction après modification n°1

*Est considérée comme **accessoire** une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci. **Par exemple, la commercialisation de produits d'une exploitation agricole en vente directe est une activité accessoire à l'exploitation agricole.***

Exposé des motifs

La définition de l'activité accessoire prend comme exemple les activités touristiques liées à l'activité agricole, laissant penser que dès lors que l'accueil ou l'hébergement touristique est réalisé sur une exploitation agricole, il s'agit d'une activité accessoire et donc d'une activité agricole. Cette position n'est pas conforme à celle de la jurisprudence (cf. par exemple CE, 14 février 2007, N°282398). Il est décidé de mettre en avant un exemple répondant correctement à la définition d'une activité accessoire.

➤ Dispositions générales – dispositions particulières

Rédaction avant modification n°1

C. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

1. Au titre de la **loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

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

Rédaction après modification n°1

C. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

2. Au titre de la **loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre

En Sarthe, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

En Mayenne, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :

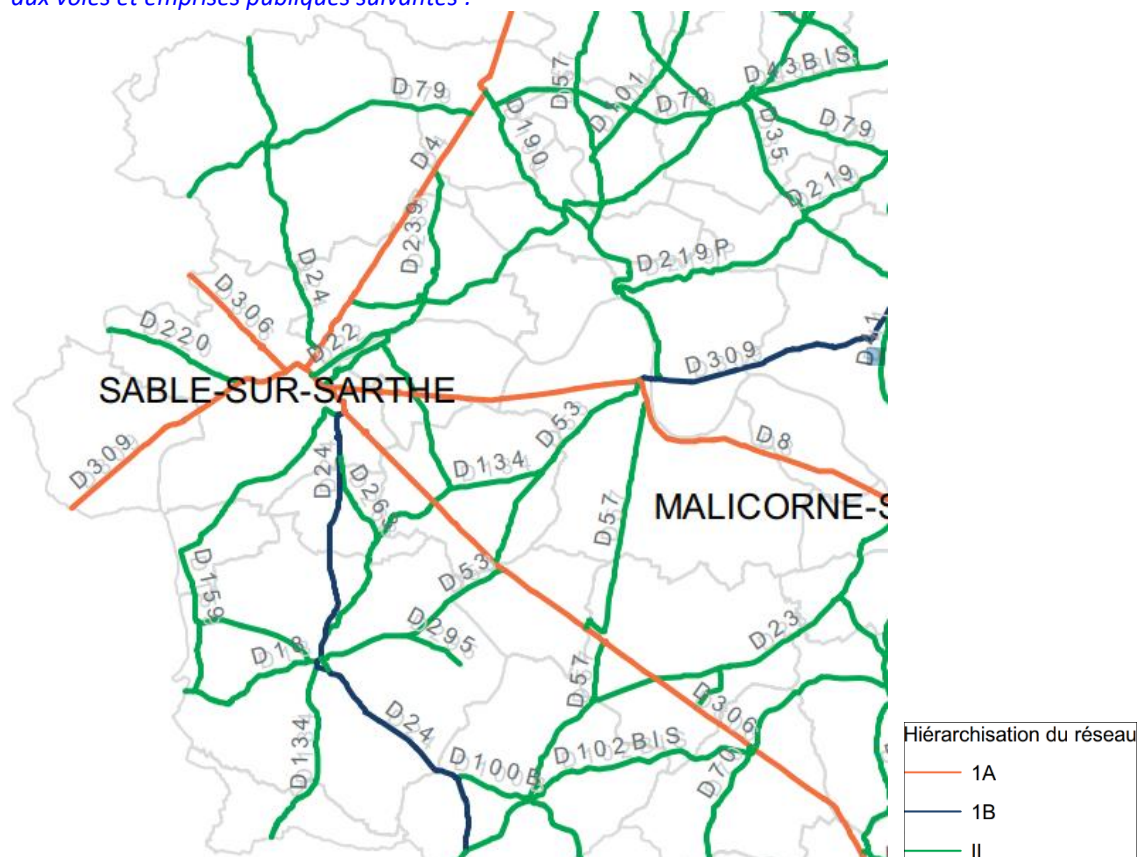
		CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE			
ZONES		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
		RD 21 et RD 28	néant	néant	RD 136
Zones Urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	Ul	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU				
Vocation principale d'habitat	1 AUh 2 AUh	* Référence loi Barnier	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives..	1 AUI		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUe		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

Rédaction après modification n°1

C. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

2. ~~Au titre du Règlement de voirie départemental~~

~~En vertu du règlement de voirie départemental, il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques suivantes :~~



~~En Sarthe, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :~~

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

En Mayenne, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :

		CLASSEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE			
ZONES		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
		RD 21 et RD 28	néant	néant	RD 136
Zones Urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	UI	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU				
Vocation principale d'habitat	1 AUh 2 AUh	* Référence loi Barnier	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives..	1 AUI		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUE		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

Exposé des motifs

Les règlements de voirie départementale sur les départements de la Mayenne et de la Sarthe définissent des règles de recul vis-à-vis du réseau départemental.

Dans le cadre de la modification, il est proposé de supprimer la référence à ces règlements de voirie départementale :

- L'application de ces règles est susceptible, en bordure des routes départementales, de nuire à l'optimisation des zones constructibles inscrites au PLUiH en interdisant les constructions sur des surfaces importantes sans que cela ne soit justifié par des besoins particuliers liés à la gestion du réseau départemental et dans
- Le règlement de chaque zone du PLUiH définit d'ores et déjà des règles d'implantation des constructions adaptées aux caractéristiques de chacune d'entre elles. L'application simultanée des règles des règlements de voirie départementales induit une ambiguïté quant à la règle applicable.

Il est rappelé que les règlements de voirie départementale ne constituent pas des documents opposables au PLUiH.

➤ Dispositions générales – dispositions particulières

Rédaction avant modification n°1

F. Edification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, conformément à la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi-H.

L'édification de clôtures autoroutières du domaine public autoroutier (DPAC) n'est pas soumise à déclaration préalable.

Rédaction après modification n°1

F. Edification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, conformément à la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi-H.

Conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable sauf dans les cas spécifiquement énumérés par la loi.

L'édification de clôtures autoroutières du domaine public autoroutier (DPAC) n'est pas soumise à déclaration préalable.

Exposé des motifs

Le règlement est complété pour rappeler l'exception prévue par le code de l'urbanisme pour les clôtures agricoles et forestières, lesquelles ne sont pas soumises à obligation de déclaration préalable sauf dans les cas spécifiquement énumérés par la loi (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, site classé, etc.)

➤ **Dispositions générales – dispositions particulières**Rédaction avant modification n°1

O. Secteurs de commerces au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite 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 définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Rédaction après modification n°1~~O. Secteurs de commerces au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme~~

~~*En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite 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 définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*~~

Exposé des motifs

Le règlement graphique du PLUiH définit des linéaires de commerces à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme tel que précisé à l'article K : « *En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite 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 définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Ce paragraphe définissant des règles identiques constitue donc un doublon inutile qu'il convient de supprimer.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**Rédaction avant modification n°1

DC3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités au règlement graphique. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires doivent être conservés dans la mesure du possible.

Y sont autorisés en rez-de-chaussée, au sein de la destination Commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail ;*
- *Restauration ;*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;*
- *Hôtels et Autres hébergements touristiques.*

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée dans ces linéaires est interdit.

Pour les commerces situés en dehors des linéaires identifiés au règlement graphiques, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée dans ces linéaires est interdit :

- Pour les rez-de-chaussée commerciaux dont le logement situé à l'étage dispose d'un accès indépendant du commerce ;
- Dans la limite de 3 années suivant la radiation de l'entreprise. A l'issue de ce délai, le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations admises dans la zone.

Rédaction après modification n°1

DC3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités au règlement graphique. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires doivent être conservés dans la mesure du possible.

Y sont autorisés en rez-de-chaussée, au sein de la destination Commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels et Autres hébergements touristiques.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée dans ces linéaires est interdit.

Dans le cas d'une vacance supérieure à 3 ans et dans le cas d'une opération de réhabilitation ou de renouvellement urbain portant sur un ou plusieurs immeubles, le changement de destination vers d'autres destinations peut être autorisé dans le respect de celles admises dans la zone.

Pour les commerces situés en dehors des linéaires identifiés au règlement graphiques, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée dans ces linéaires est interdit :

- Pour les rez-de-chaussée commerciaux dont le logement situé à l'étage dispose d'un accès indépendant du commerce ;
- Dans la limite de 3 années suivant la radiation de l'entreprise. A l'issue de ce délai, le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations admises dans la zone.

Exposé des motifs

Afin de ne pas compromettre des opérations de renouvellement urbain en cœur de ville susceptible d'être bloquée en raison de l'application de la règle de protection des commerces, il est proposé d'intégrer une dérogation à cette règle lorsque la vacance commerciale tend à durer au-delà de 3 ans.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000 m² toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une éventuelle division parcellaire après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit être au moins égale à la moitié de la superficie de l'unité foncière initiale, et ne pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

Rédaction après modification n°1

DC4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Dans les zones à vocation principale d'habitat et dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000 m² toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une éventuelle division parcellaire après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit être au moins égale à la moitié de la superficie de l'unité foncière initiale, et ne pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

Exposé des motifs

La règle est destinée à éviter une implantation de la construction susceptible de faire obstacle à long terme à une division des grandes parcelles. Dans le cadre de la modification, elle est complétée pour préciser son application exclusive dans les zones à vocation d'habitat. En effet, dans les secteurs à vocation d'activités, l'application de cette règle se révèle contraignante.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**Rédaction avant modification n°1

DC4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article 4.1.c de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- *Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;*
- *Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;*
- *À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;*
- *Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation, d'extension limitée d'une construction existante ou d'annexe implantée selon un retrait différent de celui imposé par la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;*
- *Dans le cas d'une piscine, qui devra être implantée avec un retrait minimal de 3 mètres ;*
- *Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm est autorisé dans le retrait ;*
- *Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;*
- *Pour les constructions, installations, ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateur...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

Rédaction après modification n°1

DC4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article 4.1.c de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- *Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des*

- lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
 - À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
 - Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation, d'extension limitée d'une construction existante ou d'annexe implantée selon un retrait différent de celui imposé par la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
 - Dans le cas d'une piscine, qui devra être implantée avec un retrait minimal de 3 mètres ;
 - Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm est autorisé dans le retrait ;
 - Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
 - Pour les constructions, installations, ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateur...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.
 - **Pour les annexes, accolées ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² (car port, abri de jardin, etc.)**

Exposé des motifs

Le règlement écrit est complété pour intégrer une nouvelle dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en ce qui concerne les annexes d'emprise réduite afin d'offrir plus de souplesse pour ces typologies de constructions.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.1 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à chaque ZPPAUP afférente présentée en pièce 6.4 du dossier de PLUi-H. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, 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 concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Rédaction après modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.1 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à chaque ZPPAUP afférente présentée en pièce 6.4 du dossier de PLUi-H. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, 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 concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après pourront être admises dans le cas d'annexes dissociées et d'abris de jardin dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des paysages urbains et ruraux.

Exposé des motifs

Afin d'offrir une certaine souplesse, il est décidé d'introduire un paragraphe permettant de déroger aux règles relatives aux façades et toitures dans le cadre d'annexes et d'abris de jardin.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et ne doivent pas dévaloriser le caractère architectural des constructions (notamment les modénatures, l'ordonnement des ouvertures, les couvertures, etc.) ni leur insertion dans leur environnement.

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- *Les ouvrages en pierre de taille, en pierre de pays ou en brique, prévus pour être apparents, en façade et en pignon ;*
- *Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, etc.) ;*
- *Les percements, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur voies ou espaces publics.*

Le nombre, l'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus hautes que larges doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, plus particulièrement sur les façades sur rue afin de maintenir le rythme des percements et la cohérence des fronts bâtis.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

Le ton sable clair est privilégié. L'utilisation du blanc, du gris et du noir sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la façade de la construction.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Sabolien. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

b) Pour les constructions nouvelles

Le rythme et l'aspect des façades sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

L'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus larges que hautes peuvent être exceptionnellement acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Les dispositifs techniques tels que les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Le choix des matériaux et des couleurs, y compris les dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures, doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Sabolien. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les bardage sous réserve d'être en bois naturel, non teinté, non peint, de type châtaigner, cèdre rouge ou douglas ou, à défaut, d'employer un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui du bois naturel.

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes seront réalisés avec le même soin : Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et assurer leur insertion dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

Rédaction après modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et ne doivent pas dévaloriser le caractère architectural des constructions (notamment les modénatures, l'ordonnement des ouvertures, les couvertures, etc.) ni leur insertion dans leur environnement.

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- *Les ouvrages en pierre de taille, en pierre de pays ou en brique, prévus pour être apparents, en façade et en pignon ;*
- *Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, etc.) ;*
- *Les percements, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur voies ou espaces publics.*

Le nombre, l'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus hautes que larges doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, plus particulièrement sur les façades sur rue afin de maintenir le rythme des percements et la cohérence des fronts bâtis.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

Le ton sable clair est privilégié. L'utilisation du blanc, du gris et du noir sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la façade de la construction.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Sabolien. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les bardage sous réserve d'être en bois naturel, non teinté, non peint, de type châtaigner, cèdre rouge ou douglas ou, à défaut, d'employer un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui du bois naturel. Le recours à des bardages en bois pourra être imposé dans le cadre de travaux d'extension portant sur des constructions présentant un enjeu patrimonial (bâtiment en pierre, etc.)

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation de matériaux métalliques en bardage est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

b) Pour les constructions nouvelles

Le rythme et l'aspect des façades sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

L'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus larges que hautes peuvent être exceptionnellement acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Les dispositifs techniques tels que les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Le choix des matériaux et des couleurs, y compris les dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures, doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Sabolien. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les bardage sous réserve d'être en bois naturel, non teinté, non peint, de type châtaigner, cèdre rouge ou douglas ou, à défaut, d'employer un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui du bois naturel.

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation de matériaux métalliques en bardage est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes seront réalisés avec le même soin : Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et assurer leur insertion dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

Exposé des motifs

Le règlement écrit relatif à l'aspect des façades pour les constructions existantes est complété à deux niveaux :

- La possibilité d'imposer un bardage en bois est intégrée afin de garantir la qualité de projets d'extension respectant le caractère patrimonial de certaines constructions,
- Le recours aux bardages métalliques est autorisé uniquement pour les bâtiments d'activité en fixant des conditions et principes pour que ces bardages s'insèrent dans leur environnement urbain et paysager. Une disposition identique est prévue pour les constructions nouvelles à vocation d'activités.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les toitures composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° doivent être conservées, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés en extension à l'exception de la tôle ondulée.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration (si visibles du domaine ou de l'espace public) ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- *En cas de toitures à pentes : être ajustés au nu du matériau de couverture de la toiture ;*
- *En cas de toitures terrasses : être masqués par l'acrotère.*

b) Pour les constructions nouvelles

Dans le cas de toitures traditionnelles, les toitures doivent être composées de deux versants principaux dont la pente minimale est de 40°.

Dans le cas de toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- *En cas de toitures à pentes : être encastrés au nu du rampant de la toiture. Les parties métalliques périphériques (baguettes et cadres) seront dissimulés dans le ton de la couverture ;*
- *En cas de toitures terrasses : être masqués autant que possible par l'acrotère*

Rédaction après modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les toitures composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° doivent être conservées, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés en extension à l'exception de la tôle ondulée.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration (si visibles du domaine ou de l'espace public) ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- En cas de toitures à pentes : être ajustés au ~~nu du~~ matériau de couverture de la toiture ;
- En cas de toitures terrasses : être masqués par l'acrotère.

b) Pour les constructions nouvelles

Dans le cas de toitures traditionnelles, les toitures doivent être composées de deux versants principaux dont la pente minimale est de 40°.

Dans le cas de toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée.

En zone agricole et naturelle, si nécessaire, des puits de lumière pourront être prévus dans la toiture pour les bâtiments agricoles. Des dérogations pourront également être admises dès lors que celles-ci sont justifiées par la nature de l'activité agricole pratiquée (exemple : problème de température à l'intérieur du bâtiment dans le cadre de certains élevages).

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- En cas de toitures à pentes : être encastrés au nu du rampant de la toiture. Les parties métalliques périphériques (baguettes et cadres) seront dissimulés dans le ton de la couverture ;
- En cas de toitures terrasses : être masqués autant que possible par l'acrotère

Exposé des motifs

L'obligation d'usage de matériau d'aspect ardoise ou tuile ou des couvertures métalliques peuvent se révéler incompatibles avec certaines activités agricoles notamment d'élevage en entraînant un risque de surchauffe pouvant nuire au bien-être des animaux. Il est donc décidé d'introduire une exception à la règle générale dans le cadre de constructions agricoles lorsque cela est justifié.

➤ Dispositions communes à toutes les zones

Rédaction avant modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Clôtures

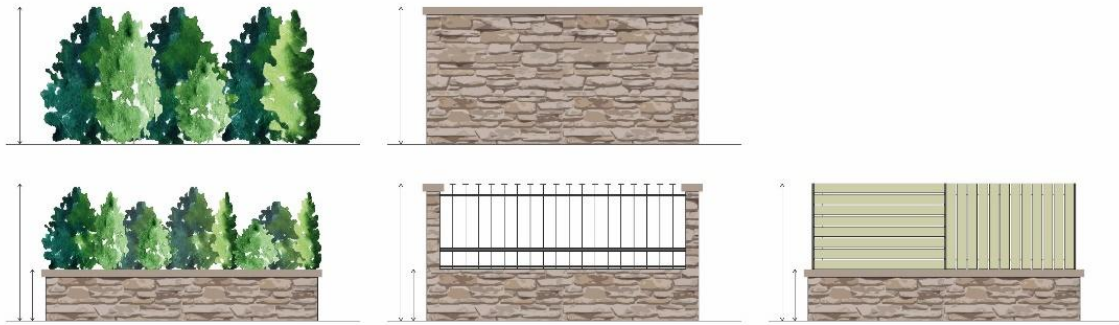
a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation

Les clôtures doivent être composées :

En limites de voie et emprises publiques :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

Exemple :



En limites séparatives :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00m.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.
- Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.

Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Exemple :



Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Rédaction après modification n°1

DC5 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Clôtures

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation

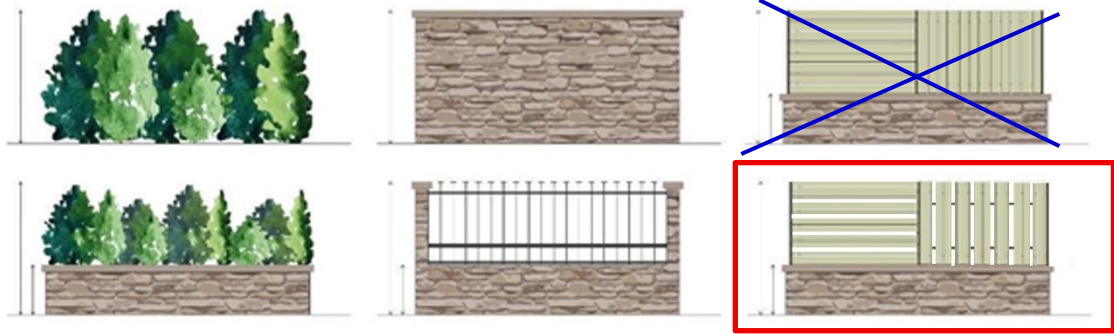
Les clôtures doivent être composées :

En limites de voie et emprises publiques :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

Dans le cas de clôtures longeant des espaces publics spécifiques (parcs, cheminements piétons, etc.). ou longeant des voies bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 2m) pourra être admise.

Exemple :



En limites séparatives :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00m.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.
- Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.
- **Soit d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.**

Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Exemple :



Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Exposé des motifs

Dans le paragraphe relatif aux clôtures :

- Une hauteur de clôture supérieure à 1,5 mètre est introduite dans le règlement pour tenir compte de la situation de certaines habitations situées en bordure d'espaces publics particuliers afin de préserver l'intimité des parcelles ou pour assurer une meilleure protection contre les nuisances.
- L'illustration relative aux dispositifs à claire-voie surmontant les murets est modifiée pour être en cohérence avec la règle définie. En effet, l'illustration existante ne montre pas le caractère ajouré attendu pour ces dispositifs.
- Sur les limites séparatives, un dispositif de clôture sous la forme d'une grille ou d'un grillage seuls est autorisé en complément des dispositifs déjà existants.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC6 Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions limitées, aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes ainsi qu'aux annexes et extensions de locaux techniques d'une superficie inférieure à 12m².

Rédaction après modification n°1

DC6 Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

*Cette disposition ne s'applique pas aux extensions **limitées**, aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes ainsi qu'aux annexes et extensions de locaux techniques d'une superficie inférieure à 12m².*

Elle ne s'applique pas non aux projets portant sur des parcelles ou ensembles de parcelles ne respectant pas, à la date d'approbation du PLUi, la norme édictée par le règlement dès lors que ce projet ne conduit pas à une aggravation de la situation existante à la date d'approbation du PLUi en termes d'imperméabilisation des sols.

Exposé des motifs

Le règlement définit un coefficient de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à maintenir dans le cadre des projets.

Afin de faciliter la compréhension de la règle, il est décidé d'introduire une fiche d'aide au calcul dans les annexes du règlement.



Fiche d'aide au calcul du Coefficient Biotope de Surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables

Le règlement du PLUi-H impose que tout projet de construction nouvelle ou d'extension comprenne une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Par conséquent, le règlement impose à la fois le respect du CBS, mais également qu'une partie du terrain soit traitée en espaces verts de pleine terre.

Le Coefficient Biotope de Surface

Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B).

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménageable (A)}}{\text{Surface de la parcelle (B)}}$$

(surface de type 1 x coef. 1) + (surface de type 2 x coef. 2) + ...

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Une fois la surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra respecter le taux minimum imposé dans la zone du terrain.

Surfaces	Définition	Coefficient	Surfaces éco-aménageables (A)
1. Espaces verts en pleine terre	<i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.</i>	 x 1	
2. Espaces verts sur dalle ou toiture	<i>Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.</i>	 x 0,5	
3. Surfaces semi-ouvertes	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.</i>	 x 0,5	
4. Surfaces verticales végétalisées	<i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.</i>	 x 0,5	
5. Surfaces imperméables	<i>Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.</i>	 x 0	
Total surfaces éco-aménageables (A1 + A2 + A3 + A4 + A5)			
Surface du terrain (B)			
CBS (Total surfaces éco-aménageables/B)			
Taux de surface en pleine terre (A1 / B)			



Le CBS s'applique à la parcelle ou à l'unité foncière. Pour chaque zone, le CBS est indiqué à la colonne ❶ du tableau suivant. Celui-ci comprend également une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre figurant à la colonne ❷.

Zones urbaines			Zones à urbaniser et secteurs OAP			Zones agricoles			Zones naturelles		
	❶	❷		❶	❷		❶	❷		❶	❷
UA	0,2	0,1	1AU	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle		A	NR		N	NR	
UB	0,3	0,2	1AUenrr			AL			NC		
UBp			1AUg					NE			
UC	0,5	0,4	1AUgarch					Nenr			
UCa			1AUx					NH			
UCarch			2AU					NHgdv			
UCenr	NR		2AUx					NJ			
UCp	0,5	0,4	2AUg					NL			
UC2			2AUgarch					NLg			
UD	0,6	0,5						NStep			
UDa							NTc				
UE	NR							NTh			
USpr	0,2	0,1						NX			
UT	0,4	0,3									
UTc											
UTh											
UTt											
UX											
UXenr											
UXcom											

NR : non règlementé

Taux minimum de surface aménagée en pleine terre

La part du terrain aménagée en pleine terre, doit être égale ou supérieure au taux indiqué à la colonne ❷ du tableau précédent.

Pour calculer ce ratio, il convient donc de diviser la superficie des espaces verts en pleine terre indiqué à la ligne A1 (voir tableau figurant au recto) par la superficie de la parcelle figurant à la ligne B du même tableau.

$$\text{Taux} = \text{surface pleine terre} \times 1 / \text{surface parcelle}$$

En complément, certaines adaptations sont apportées :

- Il est décidé de ne plus faire référence au caractère « limité » des extensions, cette référence laissant place à interprétation. Ainsi, pour tous les projets d'extension, l'obligation de création de surfaces éco-aménageables ne s'applique pas.
- Un paragraphe dérogatoire est ajouté au règlement afin de prendre en compte les situations existantes à la date d'approbation du PLUiH notamment dans le cas de parcelles déjà fortement imperméabilisées. Sur ces parcelles, le coefficient de biotope par surface (CBS) peut conduire à bloquer la réalisation de projets d'extension ou de nouvelles constructions alors même que celles-ci ne contribuerait pas à augmenter les surfaces imperméabilisées. La nouvelle règle permet ainsi d'offrir de la souplesse pour ces situations sans les aggraver.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**

Rédaction avant modification n°1

DC7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

e) Normes de stationnement

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	En zone Uhc : il est exigé 1 place de stationnement par logement. Pour les autres zones : Pour tout logement individuel dont la surface de plancher est inférieure à 80 m², il est exigé 1 place de stationnement ; Pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m², il est exigé 2 places de stationnement. Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé, il est exigé en sus des normes ci-dessus : 1 place visiteur pour 4 logements.
	Hébergement	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher
	Hébergement pour personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : Des besoins de l'équipement (occupants, personnels, visiteurs)

Rédaction après modification n°1

DC7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

e) Normes de stationnement

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Conformément à l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans le cadre des projets situés à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de

transport guidé ou de transport collectif en site propre, dès lors que la qualité de la desserte le permet.

En zone Uhc : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres zones :

Pour tout logement individuel dont la surface de plancher est inférieure à 80 m², il est exigé 1 place de stationnement ;

Pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m², il est exigé 2 places de stationnement.

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé, il est exigé en sus des normes ci-dessus : 1 place visiteur pour 4 logements.

<i>Hébergement</i>	<i>1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher</i>
<i>Hébergement pour personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : Des besoins de l'équipement (occupants, personnels, visiteurs)</i>

Exposé des motifs

Le règlement est complété pour rappeler les dispositions du code de l'urbanisme réglementant le nombre maximal de places exigible à proximité des sites de transports collectifs.

➤ Dispositions communes à toutes les zones

Rédaction avant modification n°1

DC7 Article 7 : Stationnement

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir, depuis/vers l'intérieur des constructions.

Si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès. En outre, chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche adapté.

b) Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
<i>Perpendiculaire</i>	<i>0,60 m</i>	<i>2,00 m</i>	<i>1,80 m</i>
<i>En épi à 45°</i>	<i>0,80 m</i>	<i>1,40 m</i>	<i>1,20 m</i>
<i>Longitudinal</i>	<i>2,00 m</i>	<i>0,60 m</i>	<i>0,90 m</i>

c) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles.

En cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre le nombre de places exigé par

le PLUi-H pour la construction avant la réalisation des travaux et le nombre de places exigé par le PLUi-H pour la construction après la réalisation des travaux.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Pour tout logement collectif ou opérations de lotissement ou d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 80 m ² ; Pour tout logement collectif ou opérations de lotissement ou d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m ² .
	Hébergement	Non réglementé
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 Cinéma Hôtels et Autres hébergements touristiques	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
	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 Autres équipements recevant du public	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.

Rédaction après modification n°1

DC7 Article 7 : Stationnement

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir, depuis/vers l'intérieur des constructions.

Si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ~~ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès. En outre,~~ chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche adapté.

b) Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès.

Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,60 m	2,00 m	1,80 m
En épi à 45°	0,80 m	1,40 m	1,20 m
Longitudinal	2,00 m	0,60 m	0,90 m

c) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles.

En cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre le nombre de places exigé par le PLUi-H pour la construction avant la réalisation des travaux et le nombre de places exigé par le PLUi-H pour la construction après la réalisation des travaux.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Pour les opérations de logements collectifs, il est exigé : - 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 80m², - 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 80m². Pour toute autre opération de lotissement ou d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé la création d'un ou plusieurs espaces collectif de stationnement vélos à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.
	Hébergement	Non réglementé
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 Cinéma Hôtels et Autres hébergements touristiques	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R.113-11 à R.113-18
	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 Autres équipements recevant du public	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R.113-11 à R.113-18

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R.113-11 à R.113-18
---	--	---

Exposé des motifs

Différentes adaptations sont apportées aux règles relatives aux obligations en matière de stationnement des vélos :

- Il est tout d'abord proposé de supprimer l'obligation systématique de création d'espaces de stationnement vélos couverts et sous contrôle d'accès, qui se révèlent contraignantes et peu opportunes dans certains contextes,
- Concernant les dimensions des places de stationnement, les normes mentionnées sont susceptibles d'évolution et sont par ailleurs difficiles à contrôler au stade de l'autorisation du sol (impossibilité de connaître l'aménagement intérieur, etc.). En conséquence, il est proposé de supprimer leur référence dans le règlement. Pour rappel, des normes et recommandations apparaissent dans le code de la construction et de l'habitation.
- Concernant les obligations de création de stationnement vélos dans les opérations à vocation de logements, il est décidé de modifier la règle pour distinguer celle applicable aux logements collectifs dont les stationnements vélos sont destinés aux résidents de l'immeuble et celle applicable aux autres opérations d'habitat pour lesquels les places de stationnement exigées seront davantage destinées aux visiteurs, les places privatives étant réalisées sur les parcelles au gré du besoin de chaque logement.
- Enfin, suite à la recodification, du code de la construction et de l'habitation, les numéros des articles sont mis à jour dans le règlement.

➤ **Dispositions communes à toutes les zones**Rédaction avant modification n°1

DC9 Article 9 : Desserte par les réseaux

5. Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

Toutefois, si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du service gestionnaire, des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet.

Rédaction après modification n°1

DC9 Article 9 : Desserte par les réseaux

5. Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

Toutefois, si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du service gestionnaire, des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet.

Pour toute construction nouvelle ou dans le cadre d'une réhabilitation conduisant à la création de logements supplémentaires, un espace ou local aménagé pour le stockage des déchets doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction dans l'attente de leur collecte.

Exposé des motifs

Le règlement est complété afin d'imposer la création ou le maintien d'un lieu dédié au stockage sur la parcelle ou dans le bâtiment avant le dépôt sur le lieu de collecte.

➤ Dispositions applicables à la zone U

Rédaction avant modification n°1

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Uh** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :
 - **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale ;
 - **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire ;
 - **Un sous-secteur Uhd** : Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou de grande hauteur et/ou à vocation plutôt collective.
- **Un secteur Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...);
- **Un secteur Ua** : Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Rédaction après modification n°1

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Uh** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :
 - **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale ;
 - **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire ;
 - **Un sous-secteur Uhd** : Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou de grande hauteur et/ou à vocation plutôt collective.
- **Un secteur Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...);
- **Un secteur Ua** : Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).
- **Un sous-secteur Uaa** : Zone urbaine à vocation mixte d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...) ou d'activités agricoles.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Exposé des motifs

Comme mentionné précédemment (cf. chapitre A – Adaptations apportées au règlement graphique), un sous-zonage Uaa est créé sur un site de serres à Sablé-sur-Sarthe. Le règlement écrit est complété pour faire référence et définir la vocation de la nouvelle zone.

➤ **Dispositions applicables à la zone U**Rédaction avant modification n°1

U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uh Habitat	Ue Equipements	Ua Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC	SC
	Cinéma	✓	SC	✓
	Hôtels	✓	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	SC	✓
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	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	✗	✓
	Entrepôt	SC	SC	✓
	Bureau	✓	SC	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	SC	✓

Rédaction après modification n°1

U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uh Habitat	Ue Équipement s	Ua Activités	Uaa mixte
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	SC
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓	✓
	Restauration	✓	SC	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC	SC	SC
	Cinéma	✓	SC	✓	✓
	Hôtels	✓	SC	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	SC	✓	✓
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	✓	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	✗	✓	✓
	Entrepôt	SC	SC	✓	✓
	Bureau	✓	SC	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	SC	✓	✓

Exposé des motifs

Un sous-secteur de la zone Ua est créé sur les anciennes serres route de Laval à Sablé-sur-Sarthe afin de permettre soit leur mutation vers l'activité comme prévu actuellement (zone Ua) soit leur développement dans un cadre agricole sous conditions en autorisant également la destination « Exploitation agricole ». Le règlement est complété pour préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans le nouveau secteur Uaa.

➤ **Dispositions applicables à la zone U**

Rédaction avant modification n°1

U2 Article 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (...)

En secteur Ua, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :

- *Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;*
- *Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;*
- *Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.*

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :

- *De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.*

Rédaction après modification n°1

U2 Article 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (...)

En secteur Ua, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :

- *Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;*
- *Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;*
- *Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.*

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :

- *De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.*

Les installations photovoltaïques au sol sous réserve d'être situées sur la parcelle ou l'unité foncière d'implantation d'une activité économique principale (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts, etc.)

En secteur Uaa, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances majeures et de leur parfaite compatibilité avec la proximité d'habitations

Exposé des motifs

Concernant la zone Ua, deux adaptations sont apportées au règlement écrit :

- La Communauté de communes souhaite pouvoir encadrer les possibilités d'implantation d'installations photovoltaïques au sol au sein des zones d'activités et notamment exclure la possibilité d'implantation de telles installations sur des parcelles nues. Le règlement impose ainsi que ces installations soient implantées sur la parcelle ou l'unité foncière d'une activité économique existante dans la zone.
- Pour le secteur Uaa créé, le règlement est complété pour préciser les conditions relatives à la création de constructions à vocation agricole et éviter la création d'activités incompatibles avec la proximité d'habitations tels que des élevages.

➤ **Dispositions applicables à la zone U**

Rédaction avant modification n°1

U4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- *Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie ;*

Sinon :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite de l'unité foncière le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En sous-secteurs Uhd, une implantation différente peut être admise ou imposée afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Rédaction après modification n°1

U4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie ;

Sinon :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite de l'unité foncière le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En sous-secteurs Uhd, une implantation différente peut être admise ou imposée afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m. **Dans le cadre de l'extension d'une construction existante, une implantation autre pouvant aller jusqu'à la limite séparative pourra être admise dès lors que des mesures de lutte contre la propagation du feu (murs coupe-feu) sont mises en place et que cette implantation ne rompt pas l'harmonie d'ensemble du site.**

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Exposé des motifs

La règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ue et Ua est assouplie pour ne pas bloquer le développement de constructions existantes en permettant que les extensions de constructions existantes puissent se rapprocher de la limite séparative si des garanties de sécurité et de qualité sont apportées.

➤ **Dispositions applicables à la zone U**

Rédaction avant modification n°1

U4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En secteur Uhc, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteur Uhp, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

En secteur Uhd, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 3 étages + Comble ou Attique (16 mètres)

En secteurs Ue et Ua, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Rédaction après modification n°1

U4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En secteur Uhc, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteur Uhp, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

En secteur Uhd, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 3 étages + Comble ou Attique (16 mètres)

En secteurs Ue et Ua (à l'exception de la zone Ua Ouest Park), la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

En secteur Ua Ouest Park, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 18 mètres

En secteurs Uhc, Uhp et Uhd, la hauteur globale des constructions et installations sur mat destinées à la production d'énergies renouvelables ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions auxquelles elles se rattachent

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

- *Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;*
- *Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;*
- *Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.*
- *En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;*
- *Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.*

Exposé des motifs

Concernant la règle de hauteur maximale :

- La zone Ouest Park constitue l'un des secteurs de développement économique majeur du territoire communautaire. Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, la Communauté de communes souhaite permettre une hauteur maximale de constructions plus importante afin de permettre le développement en hauteur des activités plutôt qu'un développement en surface.
- Par ailleurs, un nouveau paragraphe applicable dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones Uhc, Uhp, et Uhd) est introduit dans le règlement afin d'encadrer la hauteur des installations individuelles de production d'énergie sur mat (tracker ou éolienne) et d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain.

➤ **Dispositions applicables à la zone 1AU**

Rédaction avant modification n°1

1AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	1AUh Habitat	1AUe Équipements	1AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	SC	SC
	Cinéma	✗	SC	✓
	Hôtels	✗	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✗	SC	✓

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	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓
	Entrepôt	✗	SC	✓
	Bureau	✗	SC	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	SC	✓

Rédaction après modification n°1
1AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations
Le tableau suivant indique :

- o ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- o ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- o SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	1AUh Habitat	1AUe Équipements	1AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	SC
	Restauration	SC	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC	SC
	Cinéma	SC	SC	✓
	Hôtels	SC	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	✓
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	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	✓
	Entrepôt	x	SC	✓
	Bureau	✓	SC	✓
	Centre de congrès et d'exposition	x	SC	✓

Exposé des motifs

Le tableau des destinations et sous-destinations est modifié :

- Pour être mis en cohérence avec l'article 2 spécifiant les conditions d'autorisation de certaines sous-destinations dans les zones 1AUh et 1AUa :
 - Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » en zone 1AUh sont autorisées sous conditions dans l'article 2 du règlement du PLUiH en vigueur,
 - La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone 1AUa est autorisée sous conditions dans l'article 2 du règlement du PLUiH en vigueur.
- Pour autoriser en zone 1AUh la sous-destination « Bureau » laquelle est compatible avec la proximité d'habitations et peut permettre de répondre à la demande.

➤ **Dispositions applicables à la zone 1AU**Rédaction avant modification n°1

1AU2 Article 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (...)

En secteur 1AUa, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :

- *Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site*
- *Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;*
- *Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.*

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :

- *De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et de services du centre-ville et centres-bourgs.*

Rédaction après modification n°1

U2 Article 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (...)

En secteur 1AUa, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :

- *Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site*
- *Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;*
- *Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.*

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :

- *De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et de services du centre-ville et centres-bourgs.*

Les installations photovoltaïques au sol sous réserve d'être situées sur la parcelle ou l'unité foncière d'implantation d'une activité économique principale (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts, etc.)

Exposé des motifs

Comme en zone Ua, il est décidé d'intégrer dans le règlement une disposition permettant d'exclure la possibilité d'implantation de telles installations sur des parcelles nues. Le règlement impose ainsi que ces installations soient implantées sur la parcelle ou l'unité foncière d'une activité économique existante dans la zone.

➤ **Dispositions applicables à la zone 1AU**

Rédaction avant modification n°1

1AU4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En secteur 1AUh, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions en logement collectif ou intermédiaire peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé du quartier dans lequel la construction s'insère, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteurs 1AUe et 1AUa, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Rédaction après modification n°1

1AU4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En secteur 1AUh, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions en logement collectif ou intermédiaire peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé du quartier dans lequel la construction s'insère, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteurs 1AUe et 1AUa (hors communes de Vion et Solesmes), la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

En secteur 1AUa sur les communes de Vion et Solesmes, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 18 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

En secteurs 1AUh, la hauteur globale des constructions et installations sur mat destinées à la production d'énergies renouvelables ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions auxquelles elles se rattachent.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Exposé des motifs

Concernant la règle de hauteur maximale :

- Les zones 1AUa sont destinées à accueillir les activités économiques sur le territoire. Afin de renforcer l'optimisation foncière, il est proposé d'accroître, sur les principaux secteurs destinés à l'extension de la zone d'activités des Mandrières (située sur les communes de Vion et Solesmes, en continuité de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe), la hauteur maximale des constructions à 18 mètres afin de permettre un développement des constructions en hauteur plutôt qu'en surface et de répondre aux besoins des activités. Pour les autres secteurs 1AUa, s'inscrivant dans un contexte plus rural, la hauteur maximale de 13 mètres est maintenue.
- Par ailleurs, un nouveau paragraphe applicable dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zone 1AUh) est introduit dans le règlement afin d'encadrer la hauteur des installations individuelles de production d'énergie sur mat (tracker ou éolienne) et d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain.

➤ Dispositions applicables à la zone 2AU

Rédaction avant modification n°1

2AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	2AUh Habitat	2AUa Activités
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	✗	✗
	Cinéma	✗	✗

	Hôtels	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x
	Équipements sportifs	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

Rédaction après modification n°1

1AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- o ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- o x : les destinations et sous-destinations interdites ;
- o SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	2AUh Habitat	2AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	SC
	Exploitation forestière	x	x
Habitation	Logement	SC	SC
	Hébergement	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	x
	Restauration	x	x
	Commerce de gros	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x
	Cinéma	x	x
	Hôtels	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x
	Équipements sportifs	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x
	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

Exposé des motifs

Le tableau des destinations et sous-destinations est modifié pour être mis en cohérence avec l'article 2 spécifiant les conditions d'autorisation de certaines sous-destinations dans les zones 2AUh et 2AUa, qui autorise sous conditions les constructions relevant des sous-destinations « Exploitation agricole » et « Logement ».

➤ **Dispositions applicables à la zone A**Rédaction avant modification n°1

A1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- x : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article A2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Aeq Act. Equines/Equiestres	Aa Activités	Acl Const.lim.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	x	SC
	Exploitation forestière	x	x	x	x
Habitation	Logement	SC	SC	x	x
	Hébergement	SC	SC	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	x	x
	Restauration	SC	SC	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
	Hôtels	x	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	x	SC

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	SC	x
	Entrepôt	x	x	SC	x
	Bureau	x	x	SC	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

Rédaction après modification n°1

A1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- o ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- o x : les destinations et sous-destinations interdites ;
- o SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article A2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Aeq Act. Equines/Equiestres	Aa Activités	Acl Const.lim.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	SC	x	SC
	Exploitation forestière	x	x	x	x
Habitation	Logement	SC	SC	SC	x
	Hébergement	x	x	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	x	x	x
	Restauration	SC	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
	Hôtels	x	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	SC	x	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x
	Industrie	x	x	SC	x

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	x	x	SC	x
	Bureau	x	x	SC	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

Exposé des motifs

- Concernant la sous-destination « Exploitation agricole » dans les zones A et Aeq, l'article 2 du règlement fixe des conditions à leur réalisation. Il convient donc de mettre en cohérence le tableau des destinations et sous-destinations.
- Concernant la sous-destination « Hébergement », elle a vocation à permettre les constructions dans des résidences ou foyers avec service. Tant dans la zone A que dans le STECAL Aeq, cette sous-destination n'est pas autorisée et n'a pas vocation à l'être conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui encadre les possibilités de construction en zone agricole et naturelle. Il convient donc de corriger le tableau des sous-destinations en conséquence.
- En zone A, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre du changement de destination de bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Dans le cadre de la modification, il est souhaité que ces changements de destination puissent également permettre la création la création d' « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin de permettre la transformation de bâtiments pour la création de salles de réception pour des séminaires ou des mariages pour lesquelles une demande existe sur le territoire (*cf. identification de bâtiments pouvant changer de destination à Vion ci-avant*). En revanche, et considérant qu'aucun bâtiment pouvant changer de destination n'est identifié en STECAL Aeq et que les constructions neuves liées aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » ne sont pas autorisées en STECAL Aeq, il convient de mettre en cohérence le tableau des destinations et sous-destinations.
- Dans le STECAL Aa, la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés » est interdite alors que celle-ci peut notamment permettre la création d'équipements liés aux réseaux indispensables à la zone. Il est donc décidé d'autoriser cette sous-destination dans le STECAL Aa comme cela l'est pour l'ensemble de la zone A et des autres STECAL. Dans ce même STECAL, il est décidé d'admettre également la sous-destination « Logement » sous conditions (*cf. ci-après pour les conditions définies*).

➤ **Dispositions applicables à la zone A**Rédaction avant modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant notamment des sous destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination Autres hébergements touristiques, sous réserve :

- *Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...);*
- *Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.*

(...)

Rédaction après modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant

~~notamment des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration,~~ ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole ~~relevant de la sous-destination Autres hébergements touristiques~~, sous réserve :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...) ;
- Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

(...)

Exposé des motifs

En zone A, l'article R.151-23 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être seules 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,
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme autorise également 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.

Sur la base de ces deux articles, il n'est pas possible d'autoriser, en zone A et en-dehors du changement de destination d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristique ». Il convient donc de supprimer la référence à ces sous-destinations dans l'article 2 de la zone.

Il est rappelé que des constructions destinées à permettre la vente des produits agricoles ou à la diversification de l'activité agricole peuvent être admises en zone A dès lors qu'elles entrent dans un cadre agricole. S'agissant toutefois d'activités accessoires à l'activité agricole, elles relèvent dès lors de la sous-destination « Exploitation agricole » et non pas des sous-destinations mentionnées par le règlement en vigueur.

➤ **Dispositions applicables à la zone A**

Rédaction avant modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 50m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

(...)

Rédaction après modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, ~~de ne pas excéder une emprise au sol de 50m²~~, dans une limite de 50m² d'emprise au sol maximum par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

(...)

Exposé des motifs

L'objectif de la règle est de permettre, hors de toute activité agricole, la création d'abris destinés à assurer le bien-être des animaux de loisirs (chevaux, moutons, etc.) en zone A.

Dans le cadre de la modification, il est décidé de modifier la règle pour permettre, toujours dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum, la réalisation de plusieurs abris par tranche de 5 ha d'unité foncière. Le

règlement actuel fait en effet référence à une limite d'un abri par tranche de 5 ha. La modification va permettre la création éventuelle de plusieurs abris sans accroître l'incidence en matière d'emprise au sol (réalisation d'un abri de 20m² et d'un autre de 30m² par exemple).

➤ **Dispositions applicables à la zone A**

Rédaction avant modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage d'Exploitation agricole ou forestière ou d'Habitation ;
 - A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation.
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

(...)

Rédaction après modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage d'Exploitation agricole ou forestière ou d'Habitation ;
 - *De s'inscrire dans le cadre d'un projet agrivoltaïque conforme à la réglementation en vigueur,*
 - *D'être réalisées au sol, sur des sites identifiés dans un document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers ou sur des sites répondant aux critères définis à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme.*
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve :
 - d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation,
 - *ou d'être en lien avec une habitation existante et destinés à son autoconsommation, d'être limités en nombre c'est-à-dire proportionnés aux justes besoins et usages auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 25m de l'habitation*
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur *et, à titre de recommandation, dans le respect des principes définis par la charte citoyenne de l'éolien du Pays Vallée de la Sarthe en annexe du règlement*

Exposé des motifs

La modification porte sur la possibilité d'implantation de constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables en zone A.

Le règlement est complété :

- Pour les installations photovoltaïques afin de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire issu de la loi APER du 10 mars 2023 autorisant les installations agrivoltaïques et la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sur des terrains identifiés dans un document-cadre réalisé à l'échelle départementale (adoptés le 7 juillet 2025 pour la Sarthe et pour la Mayenne) ou sur des terrains répondant à certains critères définis par le code de l'urbanisme,
- Pour les trackers solaires afin de les autoriser dans le cadre d'une autoconsommation pour les habitations situées en zone A. S'agissant dès lors d'une annexe à l'habitation, une condition de distance d'implantation par rapport à l'habitation est fixée. Cette distance est identique à celle imposée pour les autres annexes à l'habitation en zone A.
- Pour les installations éoliennes, il est proposé de faire référence, à titre de recommandation, à la charte citoyenne réalisée sur le Pays Vallée de la Sarthe. Ce document peut permettre de sensibiliser les porteurs de projet aux enjeux présents sur le territoire. La charte citoyenne est annexée au règlement.

➤ Dispositions applicables à la zone A

Rédaction avant modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - De 3,50 mètres de hauteur ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergements touristiques.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

(...)

Rédaction après modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions **principales** existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 50m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², ~~dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.~~
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², ~~dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.~~
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :

- De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - Dans le cas d'annexes dissociées, de 3,50 mètres de hauteur ;
 - Dans le cas d'annexes et d'extension d'annexes situées dans le prolongement d'une construction existante, de la hauteur de la construction existante ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction d'une piscine enterrée, *semi-enterrée ou hors-sol, couverte ou non*, sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte. *Une distance plus importante peut être admise dans le cadre de contraintes liées à la configuration particulière de la parcelle (relief, etc.) ;*
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Restauration et Autres hébergements touristiques.
 - Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.
- (...)

Exposé des motifs

La modification porte sur les possibilités de réalisation d'extension ou d'annexes aux habitations non agricoles en zone A.

Le règlement est complété :

- tout d'abord, concernant la règle relative à l'extension des habitations, il est précisé que cette règle s'applique uniquement aux constructions principales d'habitation et non aux annexes. La règle est par ailleurs modifiée :
 - pour supprimer la limite de 150m² d'emprise au sol cumulée (existant + extension). Cette limite exclut de facto toute possibilité d'évolution pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m², créant une inéquité entre les administrés localisés en campagne,
 - pour les constructions supérieures ou égale à 100m², il est décidé de remplacer la règle en pourcentage par une règle en surface d'emprise au sol de 50m² maximum quelle que soit l'emprise au sol initiale de la construction (de plus de 100m²).
- pour les annexes, il est décidé de distinguer les annexes dissociées pour lesquelles la règle en vigueur de 3,5 mètres de hauteur s'applique des annexes situées dans le prolongement d'une construction existante. Pour ces annexes accolées, il est proposé de s'appuyer sur la hauteur de la construction à laquelle l'annexe doit s'accoler afin d'éviter la création de décrochés de toiture peu harmonieux,
- pour les piscines, le règlement est complété pour préciser que la règle concerne l'ensemble des typologies de piscines et non les seules piscines enterrées. Pour ces piscines, une dérogation est par ailleurs introduite à la distance de 25 mètres afin de tenir compte de caractéristiques spécifiques de la parcelle faisant obstacle à la possibilité de créer la piscine dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale.
- pour les bâtiments pouvant changer de destination identifiés sur le règlement graphique et conformément aux éléments évoqués précédemment, il est décidé d'autoriser également la transformation pour la création d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salles de réception ou de séminaires par exemple).

➤ Dispositions applicables à la zone A

Rédaction avant modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

En secteur Aa :

Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ;

La construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations :

- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau.(...)

Rédaction après modification n°1

A2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
(...)

En secteur Aa :

Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ;

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- *Les installations photovoltaïques sous réserve :*
 - *D'être réalisées en couverture de constructions à usage d'activités ou d'habitation ;*
 - *d'être réalisées au sol, sur des sites identifiés dans un document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers ou sur des sites répondant aux critères définis à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme.*
- *Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité et destinés à l'autoconsommation de l'activité, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés.*

La construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations :

- *Industrie ;*
- *Entrepôt ;*
- *Bureau.*

La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes à usage de logement si celui-ci est lié à une activité présente dans la zone.

(...)

Exposé des motifs

Au sein du STECAL Aa, un paragraphe est ajouté pour permettre et règlementer certaines installations de production d'énergie et s'assurer de leur intégration dans l'environnement.

Il est également décidé d'admettre la réhabilitation et le changement de destination pour un usage de logement dans la mesure où le logement est lié à une activité existante dans le STECAL. Ceci doit permettre, suivant les besoins, d'assurer la surveillance et le gardiennage des constructions.

➤ **Dispositions applicables à la zone A**Rédaction avant modification n°1

A4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En zone A, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- *Pour la sous-destination Logement : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)*
- *Pour la sous-destination Hébergement : RDC + Comble ou Attique (7 mètres)*

Pour les constructions à usage d'activités et d'équipements relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- *13 mètres*

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- *Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;*
- *Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;*

- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Rédaction après modification n°1

A4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En zone A, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'habitation** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- **RDC + 1 étage + Comble ou attique (10 mètres)**

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

En secteur Aa, la hauteur globale des constructions et installations sur mat destinées à la production d'énergies renouvelables ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions auxquelles elles se rattachent.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Exposé des motifs

- Comme mentionné précédemment, la sous-destination « Hébergement » n'est pas autorisée en zone A. Il convient donc de supprimer la référence à cette-sous-destination dans la règle relative à la hauteur maximale des constructions. La règle est maintenue pour les constructions d'habitation (logement nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et extension des habitations non agricoles).
- Dans le STECAL Aa, le règlement autorise désormais des constructions et équipements de production d'énergies renouvelables (cf. ci-avant). Le règlement est complété pour définir des règles de hauteur pour ces constructions et équipements dans le STECAL Aa.

➤ Dispositions applicables à la zone N

Rédaction avant modification n°1

N1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article N2 suivant.
-

Destination	Sous-destination	N	Np Paysage	Nj Jardin	NL Loisirs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	✗	✗
	Hébergement	SC	✗	✗	✗
	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	✗	✗

Commerce et activités de service	Restauration	SC	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
	Hôtels	x	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	x	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x	x	x	x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	SC
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

Rédaction après modification n°1

N1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- o ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- o x : les destinations et sous-destinations interdites ;
- o SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article N2 suivant.

Destination	Sous-destination	N	Np Paysage	Nj Jardin	NL Loisirs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	x	x	x
	Exploitation forestière	SC	x	x	x
Habitation	Logement	SC	SC	x	x
	Hébergement	x	x	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	x	x	x
	Restauration	SC	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
	Hôtels	x	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	SC	x	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	x	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	SC
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

Exposé des motifs

- Concernant les sous-destinations « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière », celles-ci sont autorisées en zone N avec certaines conditions. Il paraît donc judicieux de préciser ce fait dans le tableau.
- Concernant la sous-destination « Hébergement », elle a vocation à permettre les constructions dans des résidences ou foyers avec service. Dans la zone N, cette sous-destination n'est pas autorisée et n'a pas vocation à l'être conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui encadre les possibilités de construction en zone agricole et naturelle. Il convient donc de corriger le tableau des sous-destinations en conséquence.
- En zone N, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre du changement de destination de bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Dans le cadre de la modification, il est souhaité que ces changements de destination puissent également permettre la création d'« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin de permettre la transformation de bâtiments pour la création de salles de réception pour des séminaires ou des mariages pour lesquelles une demande existe sur le territoire (cf. *identification de bâtiments pouvant changer de destination à Juigné-sur-Sarthe ci-avant*).
- Dans la zone N et ses sous-secteurs Nj et NL, la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés » est interdite alors que celle-ci peut notamment permettre la création d'équipements liés aux réseaux indispensables à la zone. Il est donc décidé d'autoriser cette sous-destination dans ces zones et secteurs en excluant la zone Np dont la sensibilité est plus forte.

➤ **Dispositions applicables à la zone N**Rédaction avant modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant notamment des sous destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination Autres hébergements touristiques, sous réserve :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...);
- Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

(...)

Rédaction après modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(…)

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, ~~et relevant notamment des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration,~~ ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole ~~relevant de la sous-destination Autres hébergements touristiques,~~ sous réserve :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...) ;
- Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

(…)

Exposé des motifs

En zone N, l'article R.151-25 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière 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, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme autorise également 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.

Sur la base de ces deux articles, il n'est pas possible d'autoriser, en zone N et en-dehors du changement de destination d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristique ». Il convient donc de supprimer la référence à ces sous-destinations dans l'article 2 de la zone.

Il est rappelé que des constructions destinées à permettre la vente des produits agricoles ou à la diversification de l'activité agricole peuvent être admises en zone N dès lors qu'elles entrent dans un cadre agricole. S'agissant toutefois d'activités accessoires à l'activité agricole, elles relèvent dès lors de la sous-destination « Exploitation agricole » et non pas des sous-destinations mentionnées par le règlement en vigueur.

➤ Dispositions applicables à la zone NRédaction avant modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(…)

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 50m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

(…)

Rédaction après modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(…)

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, ~~de ne pas excéder une emprise au sol de 50m²~~, dans une limite de 50m² d'emprise au sol maximum par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

(…)

Exposé des motifs

L'objectif de la règle est de permettre, hors de toute activité agricole, la création d'abris destinés à assurer le bien-être des animaux de loisirs (chevaux, moutons, etc.) en zone N.

Dans le cadre de la modification, il est décidé de modifier la règle pour permettre, toujours dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum, la réalisation de plusieurs abris par tranche de 5 ha d'unité foncière. Le règlement actuel fait en effet référence à une limite d'un abri par tranche de 5 ha. La modification va permettre la création éventuelle de plusieurs abris sans accroître l'incidence en matière d'emprise au sol (réalisation d'un abri de 20m² et d'un autre de 30m² par exemple).

Dispositions applicables à la zone N**Rédaction avant modification n°1**

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage d'Exploitation agricole ou forestière ou d'Habitation ;
 - A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation.
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

(...)

Rédaction après modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage d'Exploitation agricole ou forestière ou d'Habitation ;
 - D'être réalisées au sol, sur des sites identifiés dans un document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers ou sur des sites répondant aux critères définis à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme.
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve :
 - d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation,
 - ou d'être en lien avec une habitation existante et destinés à son autoconsommation, d'être limités en nombre c'est-à-dire proportionnés aux justes besoins et usages auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 25m de l'habitation
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et, à titre de recommandation, dans le respect des principes définis par la charte citoyenne de l'éolien du Pays Vallée de la Sarthe en annexe du règlement

Exposé des motifs

La modification porte sur la possibilité d'implantation de constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables en zone N.

Le règlement est complété :

- Pour les installations photovoltaïques afin de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire issu de la loi APER du 10 mars 2023 autorisant les installations agrivoltaïques et la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sur des terrains identifiés dans un document-cadre réalisé à l'échelle départementale (adoptés le 7 juillet 2025 pour la Sarthe et pour la Mayenne) ou sur des terrains répondant à certains critères définis par le code de l'urbanisme,
- Pour les trackers solaires afin de les autoriser dans le cadre d'une autoconsommation pour les habitations situées en zone N. S'agissant dès lors d'une annexe à l'habitation, une condition de distance d'implantation par rapport à l'habitation est fixée. Cette distance est identique à celle imposée pour les autres annexes à l'habitation en zone N.
- Pour les installations éoliennes, il est proposé de faire référence, à titre de recommandation, à la charte citoyenne réalisée sur le Pays Vallée de la Sarthe. Ce document peut permettre de sensibiliser les porteurs de projet aux enjeux présents sur le territoire. La charte citoyenne est annexée au règlement.

➤ **Dispositions applicables à la zone N**

Rédaction avant modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - De 3,50 mètres de hauteur ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergements touristiques.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

(...)

Rédaction après modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions **principales** existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - **De 50m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.**

- De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², ~~dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.~~
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
 - La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - Dans le cas d'annexes dissociées, de 3,50 mètres de hauteur ;
 - Dans le cas d'annexes et d'extension d'annexes situées dans le prolongement d'une construction existante, de la hauteur de la construction existante ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
 - La construction d'une piscine enterrée, **semi-enterrée ou hors-sol, couverte ou non**, sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte. **Une distance plus importante peut être admise dans le cadre de contraintes liées à la configuration particulière de la parcelle (relief, etc.) ; ;**
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, Restauration et Autres hébergements touristiques.
 - Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.
- (...)

Exposé des motifs

La modification porte sur les possibilités de réalisation d'extension ou d'annexes aux habitations non agricoles en zone N.

Le règlement est complété :

- tout d'abord, concernant la règle relative à l'extension des habitations, il est précisé que cette règle s'applique uniquement aux constructions principales d'habitation et non aux annexes. La règle est par ailleurs modifiée :
 - pour supprimer la limite de 150m² d'emprise au sol cumulée (existant + extension). Cette limite exclut de facto toute possibilité d'évolution pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m², créant une inéquité entre les administrés localisés en campagne,
 - pour les constructions supérieures ou égale à 100m², il est décidé de remplacer la règle en pourcentage par une règle en surface d'emprise au sol de 50m² maximum quelle que soit l'emprise au sol initiale de la construction (de plus de 100m²).
- pour les annexes, il est décidé de distinguer les annexes dissociées pour lesquelles la règle en vigueur de 3,5 mètres de hauteur s'applique des annexes situées dans le prolongement d'une construction existante. Pour ces annexes accolées, il est proposé de s'appuyer sur la hauteur de la construction à laquelle l'annexe doit s'accoler afin d'éviter la création de décrochés de toiture peu harmonieux,
- pour les piscines, le règlement est complété pour préciser que la règle concerne l'ensemble des typologies de piscines et non les seules piscines enterrées.
- pour les bâtiments pouvant changer de destination identifiés sur le règlement graphique et conformément aux éléments évoqués précédemment, il est décidé d'autoriser également la transformation pour la création d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salles de réception ou de séminaires par exemple).

➤ **Dispositions applicables à la zone N**

Rédaction avant modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

En secteur Np :

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :

- De 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol cumulée ?
- De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol cumulée ?
- De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

(...)

Rédaction après modification n°1

N2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

En secteur Np :

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination Logement, dans les limites :
 - De 50m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², ~~dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.~~
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², ~~dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.~~
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

(...)

Exposé des motifs

Dans le secteur Np, le règlement relatif aux extensions des habitations existantes est modifié :

- des points d'interrogation subsistant par erreur dans le règlement du PLUiH sont supprimés,
- la règle d'emprise au sol maximale cumulée pour les habitations est modifiée et reprend celle actuellement applicable dans la zone N.

➤ **Dispositions applicables à la zone N**

Rédaction avant modification n°1

N4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En zone N, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'habitation** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- Pour la sous-destination Logement : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)
- Pour la sous-destination Hébergement : RDC + Comble ou Attique (7 mètres)

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Rédaction après modification n°1

N4 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

2. Hauteur des constructions

En zone N, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'habitation** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- **RDC + 1 étage + Comble ou attique (10 mètres)**

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Exposé des motifs

Comme mentionné précédemment, la sous-destination « Hébergement » n'est pas autorisée en zone N. Il convient donc de supprimer la référence à cette-sous-destination dans la règle relative à la hauteur maximale des constructions. La règle est maintenue pour les constructions d'habitation (extension des habitations non agricoles).

C. Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

1. Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » à Sablé-sur-Sarthe

Comme mentionné précédemment (cf. Adaptations apportées au règlement graphique – point 7), il a été souhaité procéder au reclassement d'un secteur de jardins à Sablé-sur-Sarthe au sein du secteur Nj en lieu et place du zonage Uhp actuel.

Du fait de la suppression de la constructibilité de ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation initialement mise en place sur ce secteur est désormais sans objet.

Il convient en conséquence de supprimer toute référence à cette OAP au sein du PLUiH.

Pour rappel, OAP « Bel Air » supprimée dans le cadre de la modification n°1



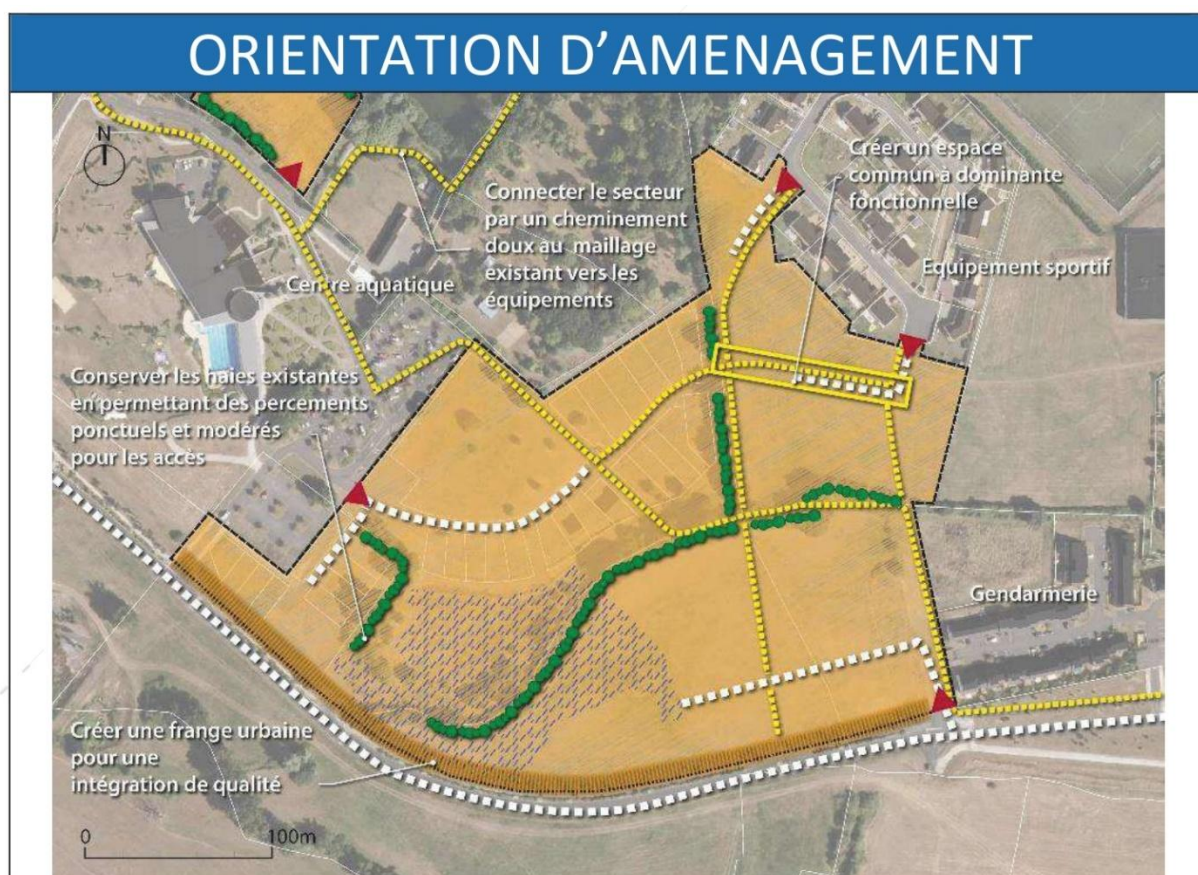
Vocation du site	Habitat
Surface	0,47 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	9 logements

2. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pellandières » à Sablé-sur-Sarthe

Sur le site de l'OAP « Les Pellandières » à Sablé-sur-Sarthe, une adaptation a été apportée au règlement graphique afin de modifier la délimitation d'une zone humide identifiée suite à des inventaires plus approfondis. (cf. Adaptations apportées au règlement graphique – point 8).

Pour des raisons de cohérence, il convient également de modifier le périmètre de la zone humide sur l'OAP concernée.

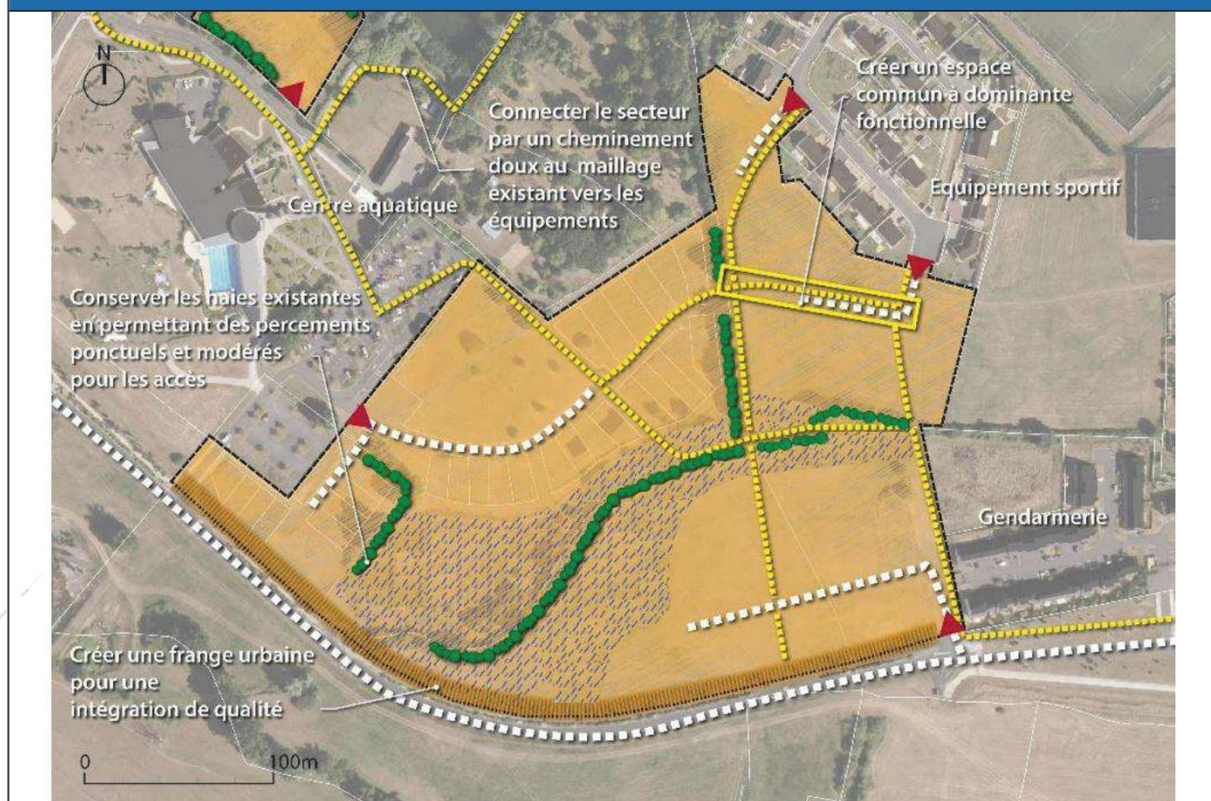
OAP « Les Pellandières » avant modification n°1



Vocation du site	Habitat
Surface	7,77 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	155 logements

OAP « Les Pellandières » après modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	7,77 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	155 logements

 Zone humide à préserver

3. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue de Sablé » à Auvers-le-Hamon

A Auvers-le-Hamon, une modification de zonage a été apportée au niveau de l'ancien site Agrial afin de permettre la mutation de ce site à vocation économique vers un projet mêlant habitat et commerces/services (cf. Adaptations apportées au règlement graphique – point 2).

En complément de cette modification de zonage, il est proposé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation fixant le cadre de l'aménagement de ce secteur.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit ainsi les principes de programmation ainsi que les principes de desserte de la zone.

Il est rappelé que le règlement graphique identifie et protège la végétation périphérique du site, à préserver dans le cadre de l'aménagement.

OAP « Rue de Sablé »



Vocation du site	Habitat et commerces/services
Surface	0,59 ha
Densité minimale attendue	16 logements/ha (pour la portion habitat)
Nombre de logements estimés	9 logements



Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux



Accès principal à créer



Liaison douce à créer ou à aménager

4. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Charal » à Sablé-sur-Sarthe

Dans le cadre de la modification, il a été proposé la suppression de l'emplacement réservé n°50 initialement destiné à la création d'un parking poids-lourds à Sablé-sur-Sarthe (cf. chapitre A - Adaptations apportées au règlement graphique – point 10).

En complément de cette suppression, la Communauté de commune souhaite la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de définir les principes d'aménagement des espaces ainsi libérés de l'emplacement réservé.

Les principes retenus fixent notamment les principes de desserte de la zone depuis le réseau routier périphérique mais également des principes d'implantation des constructions et de traitement paysager notamment en s'appuyant sur la trame végétale fortement présente dans la zone.



Vocation du site	Activités
Surface	3,82 ha

Cette OAP vise à encadrer un aménagement respectueux d'un site à forte valeur paysagère. Les haies existantes sont protégées et devront être intégrées au projet. Les boisements existants seront préservés autant que possible et valorisés dans le cadre de l'aménagement.

Les bâtiments seront implantés en retrait, orientés vers les voies avec une bande paysagère en premier plan et les stationnements ou zones de stockage en second plan.

L'aménagement devra s'appuyer sur les continuités végétales existantes, privilégier la désimperméabilisation et faciliter les déplacements des piétons et cyclistes. Le traitement du linéaire et de la frange paysagère devra être cohérent avec les aménagements déjà réalisés à proximité.

5. Création de l'orientation d'aménagement et de programmation «Alphacan » à Sablé-sur-Sarthe

En bordure de la route de La Flèche, à la sortie de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe, de vastes espaces sans construction subsistent. Ces espaces présentent un potentiel d'accueil majeur pour de nouvelles activités économiques sur le territoire.

Toutefois, la localisation de ces espaces en entrée de ville nécessite la prise en compte des enjeux paysagers et de desserte en bordure d'un axes de circulation majeur.

L'OAP définit ainsi les principes d'axe de desserte de la zone mais également les principes d'intégration paysagère et de qualité architecturale de la zone.



Vocation du site	Activités
Surface	4,17 ha

L'OAP sur ce secteur vise à encadrer un développement harmonieux en entrée de ville, en assurant une intégration qualitative au paysage existant.

Les bâtiments devront être orientés vers la route, en retrait derrière une bande paysagère, avec les stationnements, zones de stockages et aires techniques relégués en second plan.

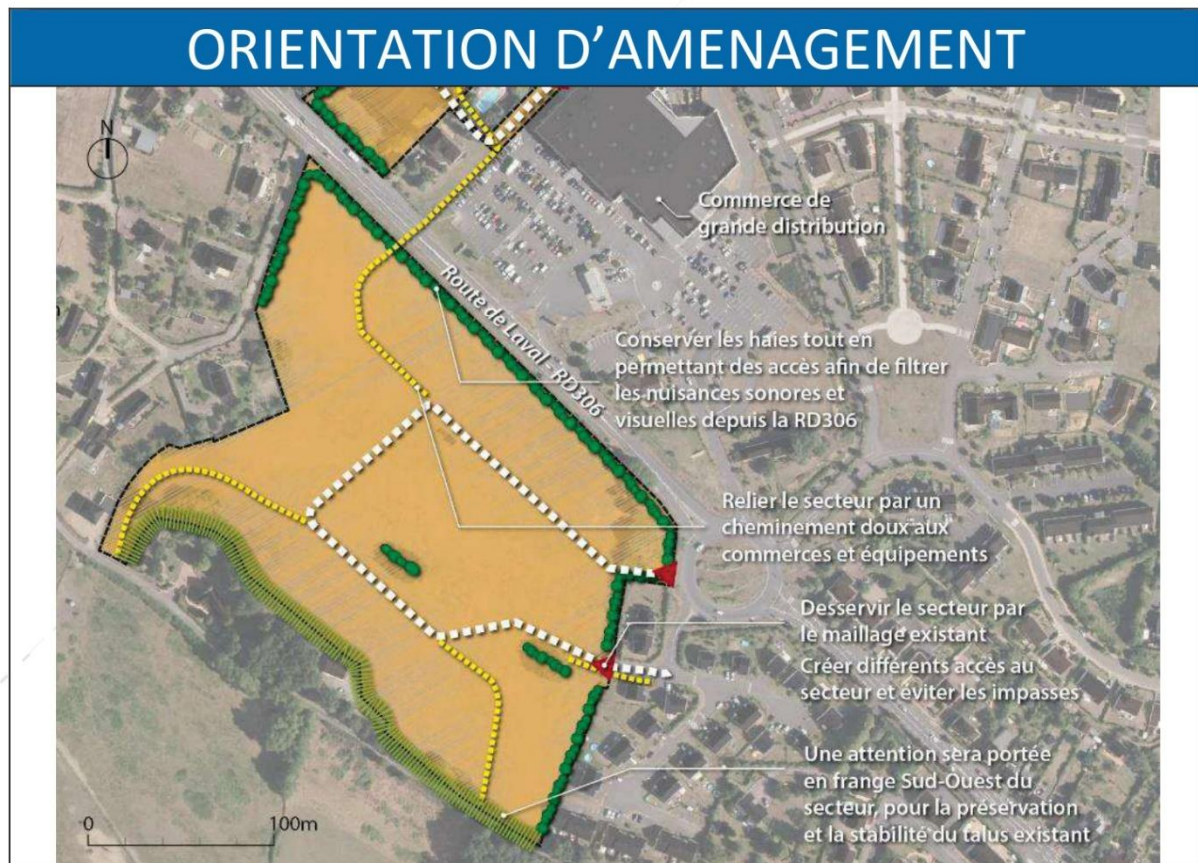
L'aménagement devra privilégier des solutions de désimperméabilisation et favoriser les circulations douces, en facilitant l'accès aux piétons et aux cyclistes. Une attention particulière sera portée au traitement des façades, à leur alignement et à la qualité de la frange paysagère en lisière du site.

6. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Cache-Bouton » à Sablé-sur-Sarthe

Sur le site de l'OAP « Cache-Bouton » à Sablé-sur-Sarthe, il est souhaité une modification des principes d'accès à la zone et notamment :

- une suppression du principe d'accès automobile à la zone depuis le rond-point existant à l'est,
- la création d'une possibilité d'accès à la zone depuis la RD306, au niveau de l'accès prévu pour le secteur de Plaisance localisé de l'autre côté de la voie départementale.

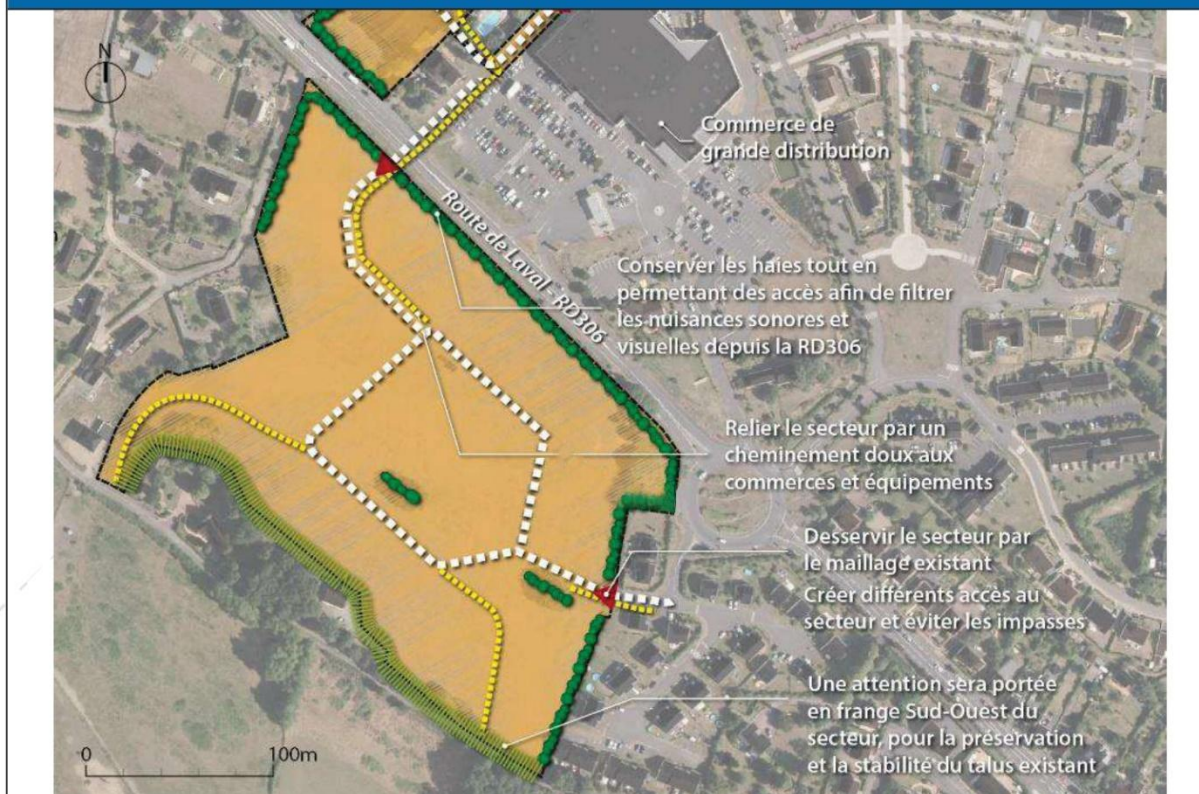
OAP « Cache-Bouton » avant modification n°1



Vocation du site	Habitat
Surface	4,99 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	100 logements

OAP « Cache-Bouton » après modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	4,99 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	100 logements

7. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « St-Nicolas » à Sablé-sur-Sarthe

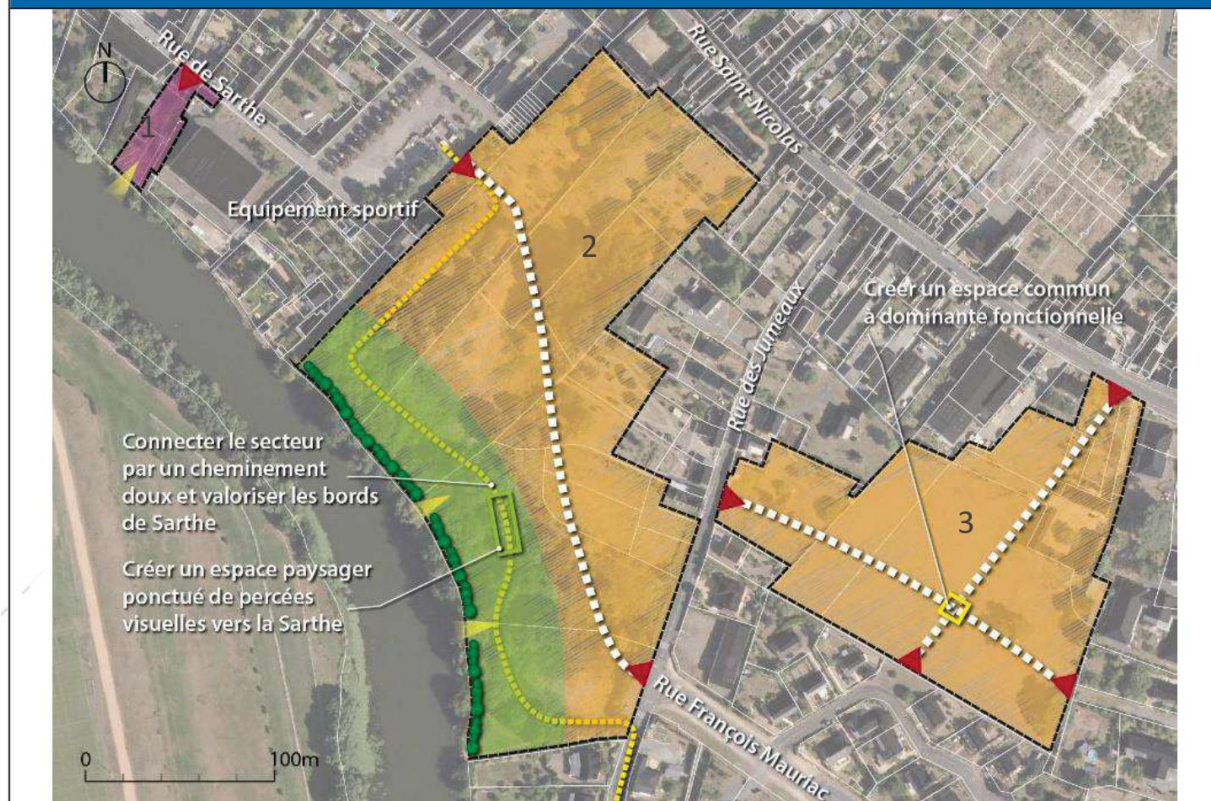
Dans le cadre de nouvelles réflexions menées à l'échelle de la commune, le cadre de l'aménagement des 3 secteurs de l'OAP « St-Nicolas » a été retravaillé :

- Pour le secteur 1, sa vocation mixte Habitat/Commerces-services est modifiée pour devenir à vocation d'habitat exclusive
- Pour le secteur 2, les principes de desserte sont modifiés pour mieux prendre en compte la sécurité et les possibilités de raccordement sur le réseau périphérique (desserte automobile et connexions douces) mais également pour mieux prendre en considération la trame végétale présente sur le site et appuyer l'aménagement sur ce capital végétal et naturel.
Il est également souhaité mettre en avant la création d'un habitat qualitatif respectant les caractéristiques bâties des quartiers périphériques de type faubourg, proches du centre-ville.
- Le secteur 3 n'est pas modifié.

Les évolutions apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation sont présentées dans les pages suivantes.

OAP « St-Nicolas » avant modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



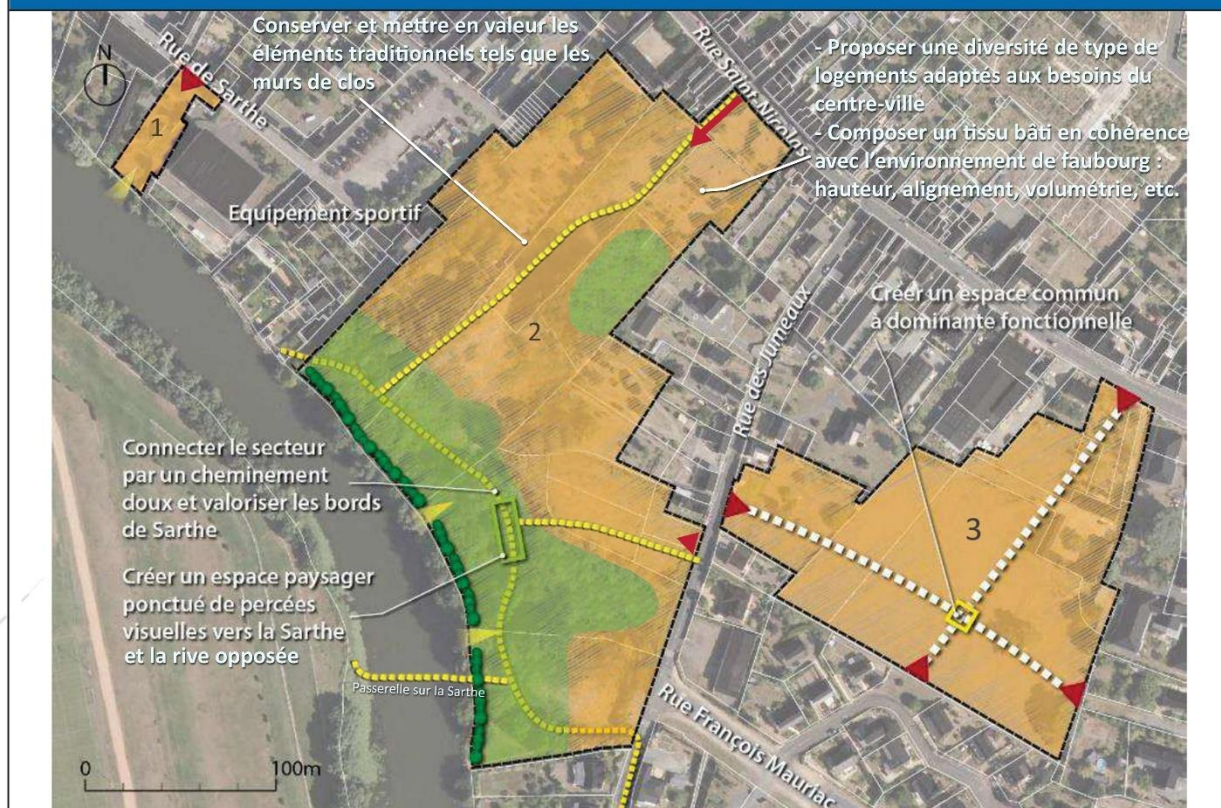
Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,13 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat
Surface	4,55 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	91 logements

Vocation du site 3	Habitat
Surface	2,31 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	46 logements

OAP « St-Nicolas » après modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,13 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha

Vocation du site 2	Habitat
Surface	4,55 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	91 logements

Vocation du site 3	Habitat
Surface	2,31 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	46 logements

8. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Montforts - rocade » à Sablé-sur-Sarthe

Le secteur « Les Montforts – rocade » constitue un vaste secteur mêlant des espaces à vocation économique mais également des espaces destinés au développement de l'habitat à court, moyen et long terme.

Sur ce secteur l'orientation d'aménagement et de programmation initiale ne portait que sur la zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh). Dans le cadre de la modification, son périmètre est élargi à l'ensemble des espaces présentant des enjeux de développement sur le secteur qu'il s'agisse :

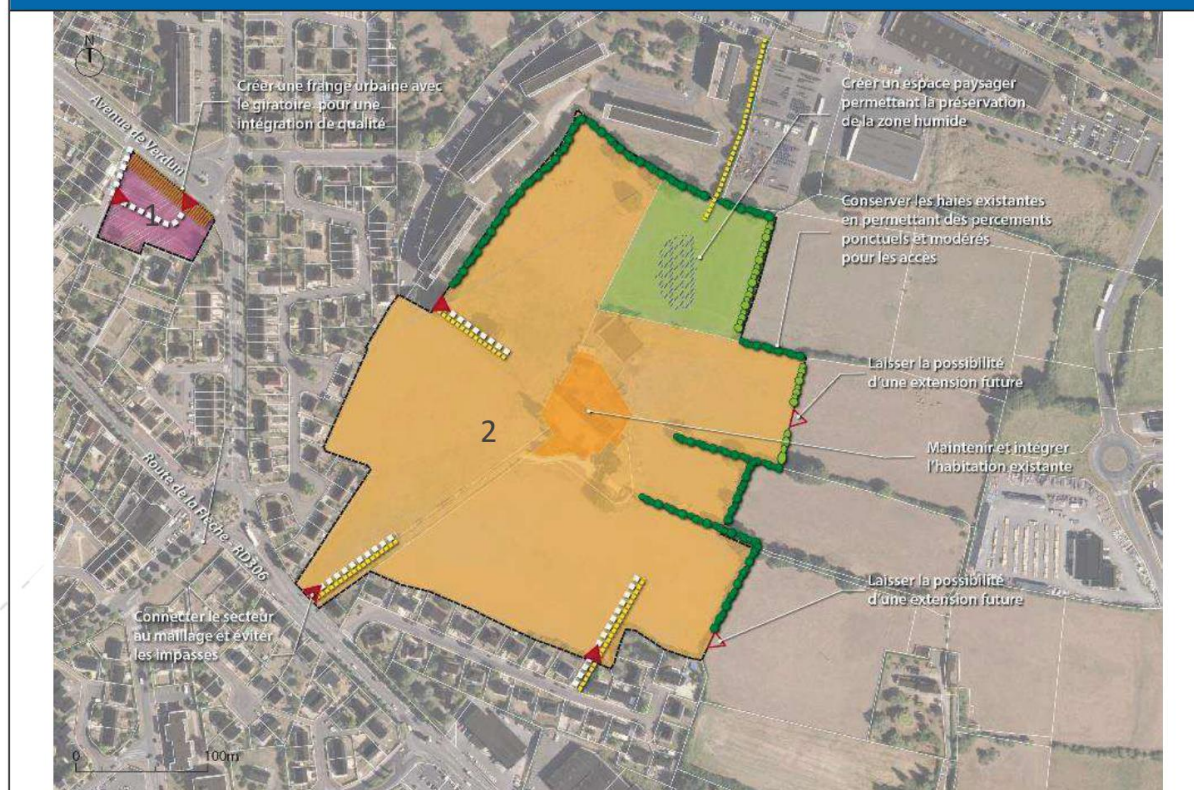
- d'enjeux de renouvellement urbain (quartier St-Exupéry)
- d'enjeux de développement de l'habitat (zones 1AUh)
- d'enjeux de développement de l'activité économique (ZA des Séguinières).

Ce cadre élargi doit permettre de mieux appréhender les enjeux en matière de desserte automobile mais également de connexions douces entre les différents espaces.

Les évolutions apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation sont présentées dans les pages suivantes.

OAP « Les Montforts – rocade » avant modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



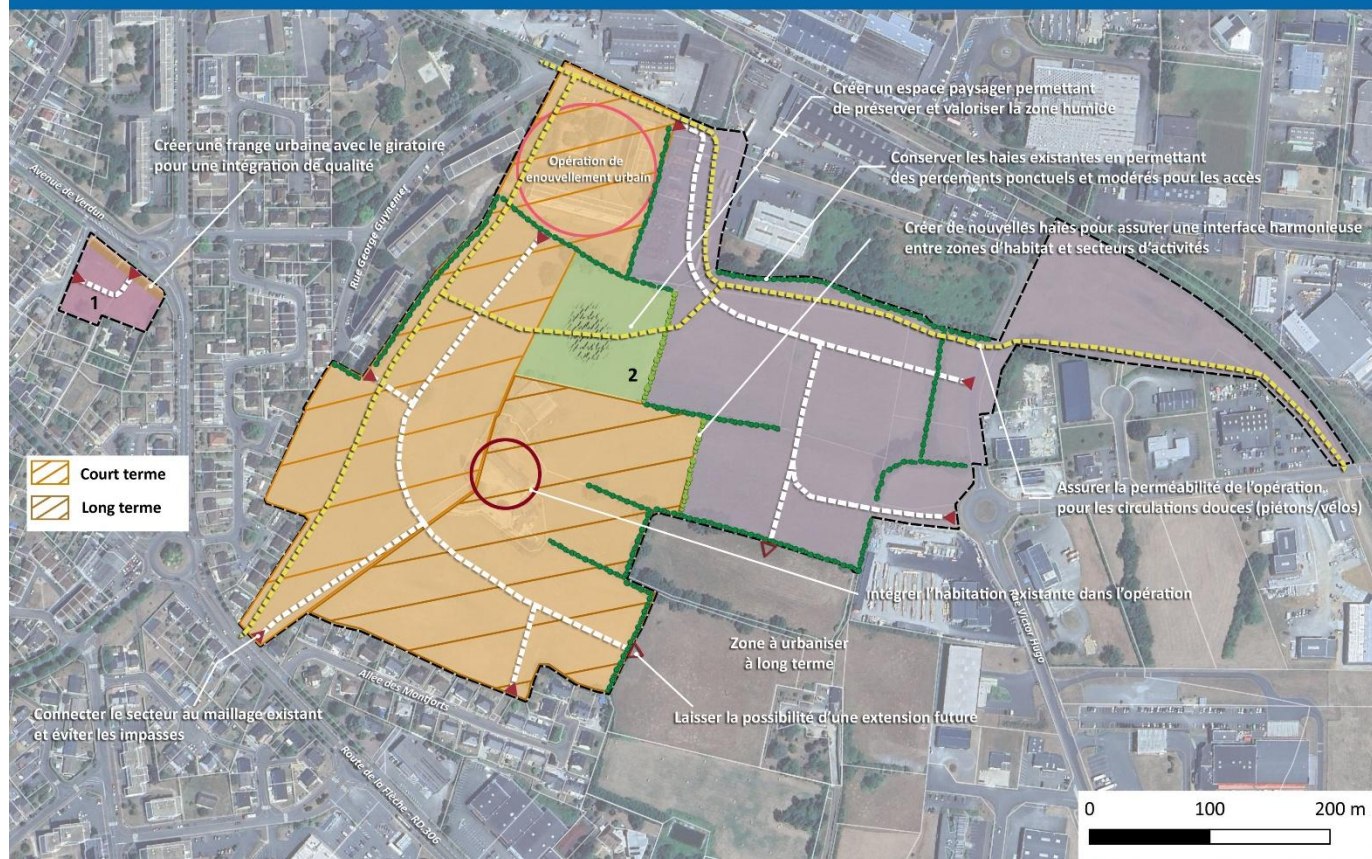
Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,4 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat
Surface aménageable	8,78 ha
Surface espace vert	1,04 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	176 logements

La programmation, l'aménagement et les circulations internes au site n°2 seront définis dans le cadre d'une étude de faisabilité.

OAP « Les Montforts – rocade » après modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,4 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat – activités
Surface aménageable	10,35 ha (habitat) – 7,77 ha (activités)
Surface espace vert	1,04 ha
Densité minimale attendue (partie habitat)	20 logements/ha

9. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Mandrières » à Sablé-sur-Sarthe/Solesmes

A l'est de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe, à cheval sur le territoire de Solesmes, la zone des Mandrières constitue le principal site de développement pour l'activité économique sur le territoire communautaire.

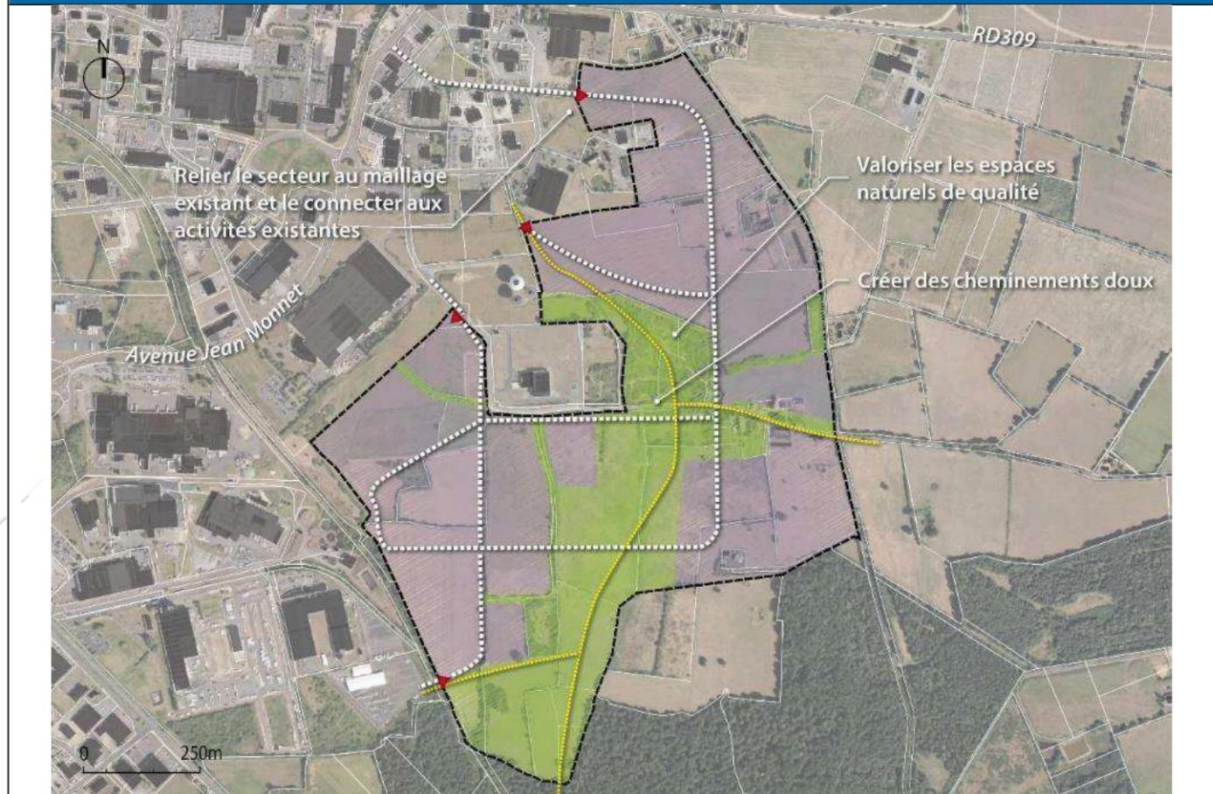
Dans le cadre du PLUiH, ce site faisait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont des adaptations sont souhaitées afin de prendre en compte l'évolution des réflexions relatives à l'aménagement de ce site.

Il s'agit notamment de :

- définir, au nord, un site à vocation d'équipement sur la portion nord de la zone afin de permettre la création d'un pôle public « Déchets » incluant une déchetterie. L'ensemble de ce secteur est sous maîtrise foncière communautaire,
- définir de nouveaux principes de desserte par un fonctionnement en ilot permettant d'éviter de porter atteinte aux espaces naturels localisés en cours de la zone,
- reporter sur l'orientation d'aménagement et de programmation les haies dont la conservation est souhaitée dans le cadre du projet et protégées sur le règlement graphique.

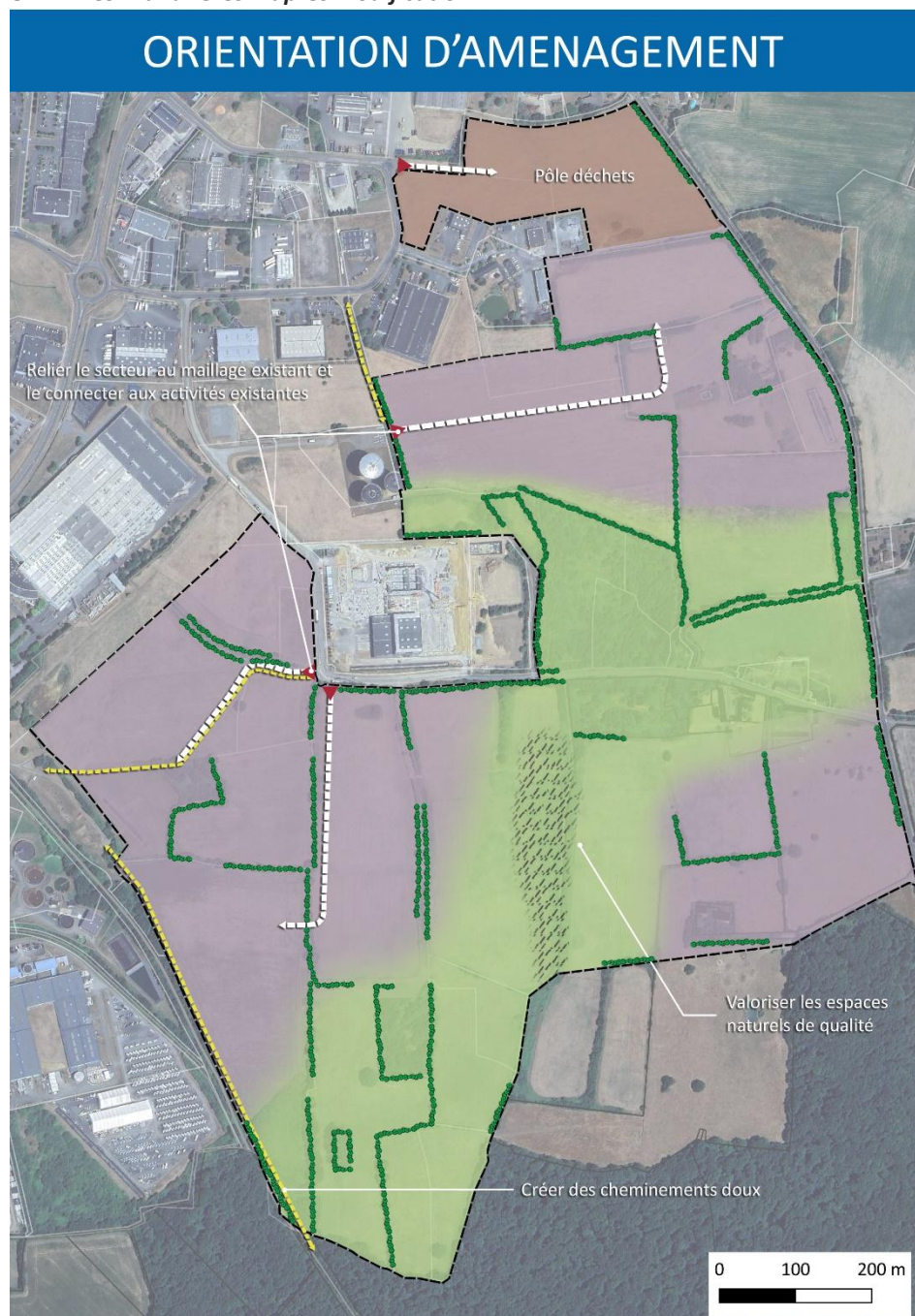
OAP « Les Mandrières » avant modification n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Activité
Surface aménageable	57,7 ha
Surface espace vert	27,63 ha

OAP « Les Mandrières » après modification n°1



Vocation du site	Activités - équipements
Surface aménageable	57,7 ha
Surface espace vert	27,63 ha

D. Prise en compte des dispositions de la loi Climat Résilience

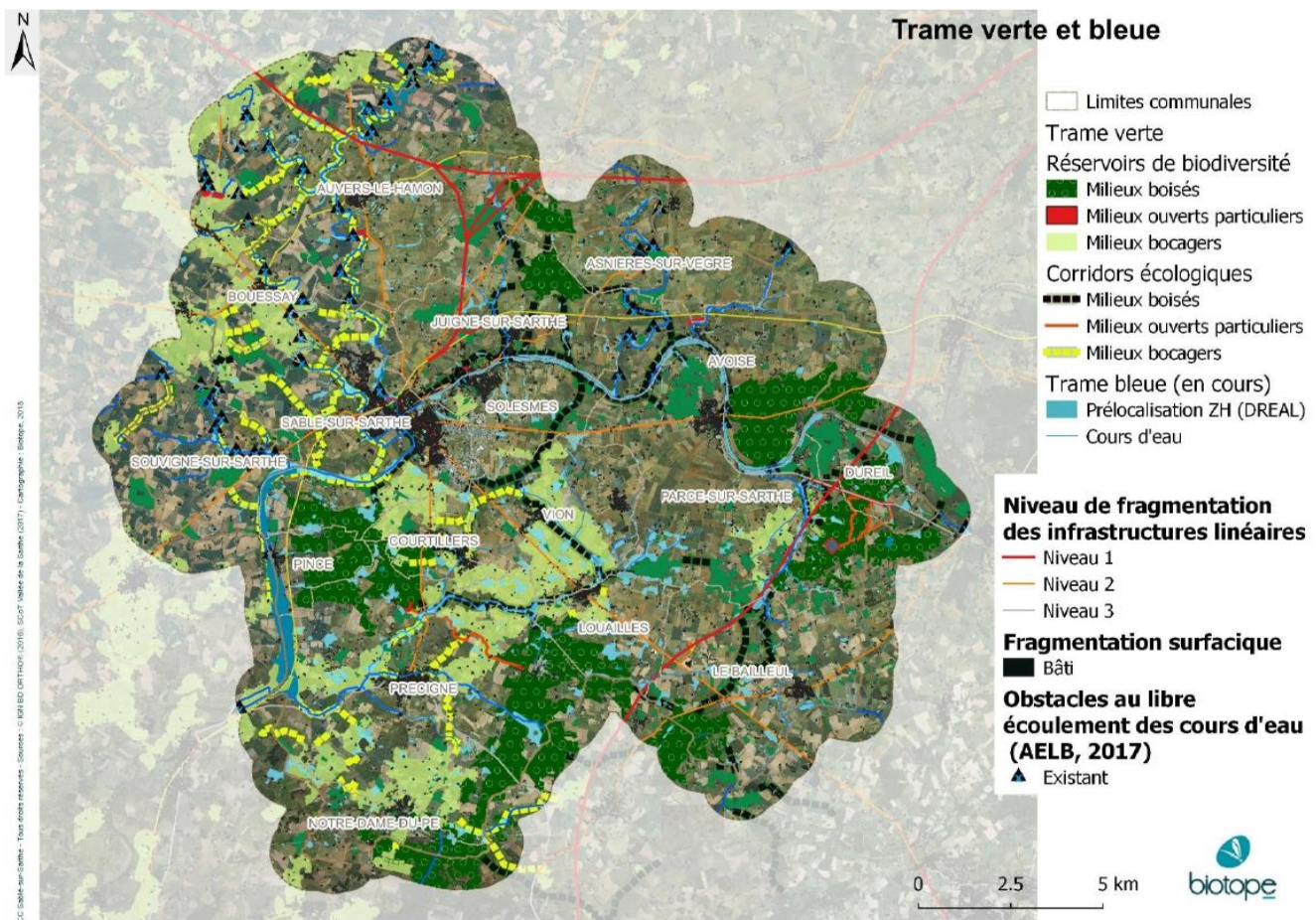
1. Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

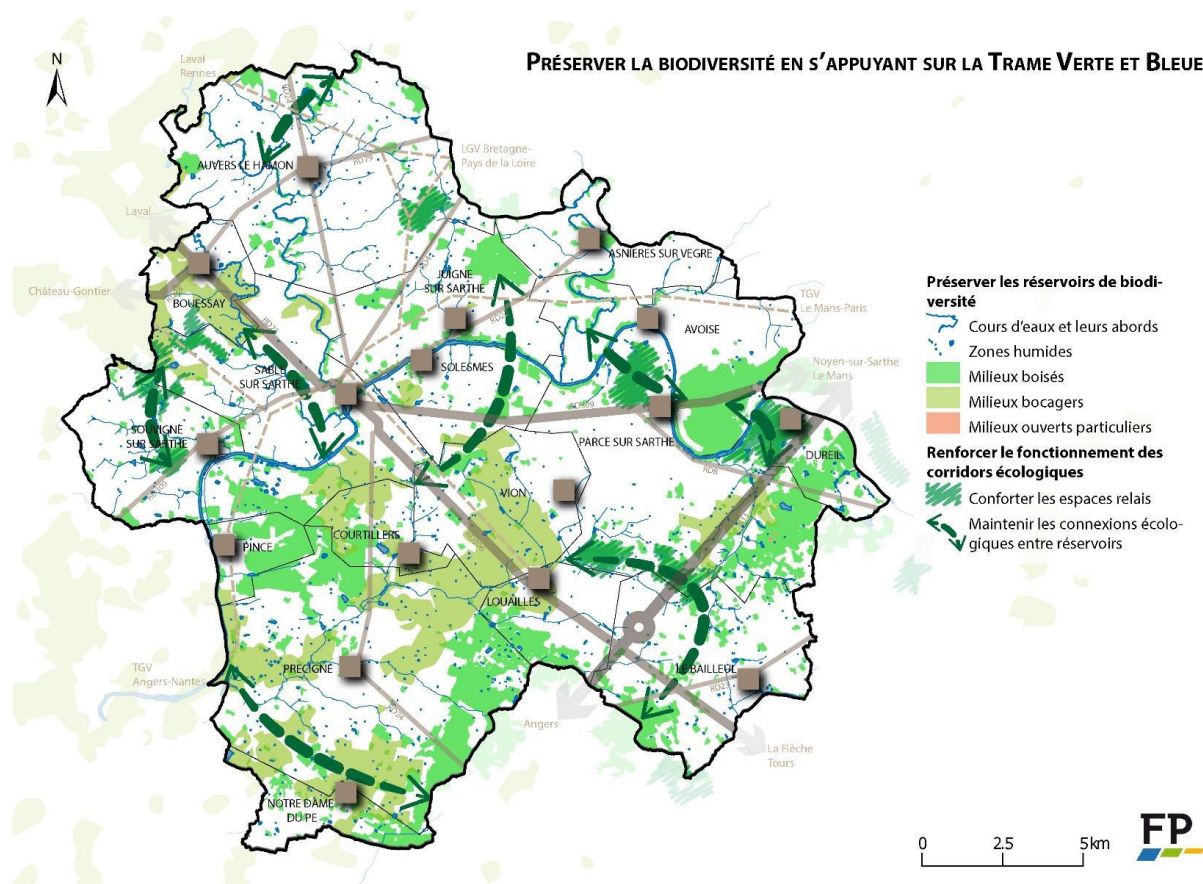
Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation et le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire intercommunal. Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité des continuités écologiques que sont :

- Les réservoirs de biodiversité (milieux boisés, milieux ouverts particuliers, milieux bocagers au titre de la trame verte ; zones humides et cours d'eau au titre de la trame bleue)
- Les corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux (milieux boisés, milieux ouverts particuliers, milieux bocagers au titre de la trame verte ; zones humides et cours d'eau au titre de la trame bleue)

La carte de la Trame Verte et Bleue telle qu'issue du rapport de présentation est rappelée ci-dessous.



Elle est définie en cohérence avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à « préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue » ;



Dans le cadre de l'OAP thématique « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques », les principes définis sont les suivants :

Continuités écologiques associées aux cours d'eau et leurs abords

Actions à mettre en place

- Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
- Préserver et assurer l'entretien des secteurs et des éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)

Continuités écologiques associées aux zones humides

Actions à mettre en place

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Sarthe Aval et du Loir

Recommandations

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Continuités écologiques associées aux milieux boisés**Actions à mettre en place**

- Assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplement forestiers, qui conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements
- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion et autres documents de gestion durable de la forêt
- Dans les autres boisements, veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement
- Préserver les milieux naturels associés à la forêt (zones humides, haies, etc.)
- Conserver les accès et voies de desserte forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements
- Mettre en place des clôtures forestières franchissables tant pour la grande faune que la petite faune pour ne pas rompre les possibilités de déplacements de la faune

Recommandations

- Conserver quelques arbres morts au sol/ou sur pied afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité
- Favoriser le mélange des essences augmentant la résilience de la forêt et la diversité de la faune.

Continuités écologiques associées aux milieux bocagers**Actions à mettre en place**

- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)
- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :
 - Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces (cf. liste en annexe du règlement écrit)
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

Continuités écologiques associées aux milieux ouverts particuliers**Actions à mettre en place**

- Veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole (maintien des possibilités de circulation des engins, création de bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole notamment pour l'élevage) contribuant à la préservation des surfaces de prairies,
- Conserver la perméabilité écologique des espaces par la mise en place de clôtures adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant si possible également le passage de la faune.

Au sein des enveloppes urbaines

Recommandations

- Dans les nouvelles opérations, s'appuyer sur le végétal existant pour concevoir l'aménagement, mettre en avant une gestion aérienne plus systématique des eaux pluviales (gestion à la parcelle, noue, etc.) et privilégier le maintien de surfaces non imperméabilisées
- Dans les espaces actuellement urbanisés, étudier les possibilités de désimperméabilisation des sols lorsque cela est possible
- Conforter la végétation en ville notamment par la plantation d'arbres en évitant l'usage d'espèces allergènes

2. Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification n°1 du PLUiH du Pays sabolien est en conséquence soumise à cette disposition et il convient d'intégrer dans les orientations d'aménagement du PLUiH un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Légende

	Court (2025-2027)
	Moyen (2028-2031)
	Long (2032-2035)

Commune	Zone/secteur	Surface (ha)	Densité	Echéance prévisionnel
Asnières-sur-Vègre	1AUh « La Picarde 2 »	1,33	15 logts/ha	
Auvers-le-Hamon	1AUh « Route de Bouessay »	3,2	16 logts/ha	
	1AUh « Route de Juigné »	0,51	16 logts/ha	
	1AUa « Rue Pioger »	1,12	-	
Avoise	1AUh « Les Vignes »	2	15 logts/ha	
Bouessay	1AUh « La Fuie »	1,39	15 logts/ha	
	2AUh	0,78	-	
Courtiliers	1AUh « Le Petit Bois »	2	15 logts/ha	
	1AUh « La Chapellière »	1,05	15 logts/ha	En cours d'aménagement
Dureil	1AUh « Rue Jules Moreau »	0,45	15 logts/ha	
Juigné-sur-Sarthe	1AUh « Agglomération nord »	1,74	20 logts/ha	
	1AUh « Godefraie »	1,64	20 logts/ha	Aménagé pour partie
Le Bailleul	1AUh « L'Arthuisière »	2,16	15 logts/ha	
	1AUh « Le Pain du Fromenteau »	0,99	15 logts/ha	
Louailles	1AUh « Rue des Bruyères »	2,1	15 logts/ha	
	1AUh « Rue de la Molière »	1,02	15 logts/ha	
	2AUh	1,16	-	
	1AUa « Les Aubrières »	2,86	-	
	2AUa	1,85	-	
Notre-Dame-du-Pé	1AUh « Route du Joncheray »	1,37	15 logts/ha	
Parcé-sur-Sarthe	1AUh « Secteur de la Charité »	4,71	16 logts/ha	En cours d'aménagement
	1AUe « Le stade »	0,53	-	
	1AUa « ZA Bois de l'Hommeau »	1,83	-	Déjà aménagé
	2AUa	0,52	-	
Pincé	1AUh « Allée du Moulin »	1,69	15 logts/ha	

Précigné	1AUh « Rue des Pointeillères »	4,1	15 logts/ha	En cours d'aménagement pour partie
	1AUh « Rue de Morannes »	3,43	15 logts/ha	
Sablé-sur-Sarthe	1AUh « Chardonnay »	5,31	20 logts/ha	
	1AUh « Cache-Bouton »	4,99	20 logts/ha	
	1AUh « Les Montforts-rocade »	9,18	20 logts/ha	En cours d'aménagement pour partie
	2AUh	3,37	-	
	1AUa « Les Mandrières »	57,7	-	
Solesmes	1AUh « Les Coteaux de Pampoil »	4,36	20 logts/ha	
Souvigné-sur-Sarthe	1AUh « Route de St-Brice »	2,65	15 logts/ha	
	2AUh	0,9	-	
Vion	1AUh « Champ Buisson »	1,46	15 logts/ha	
	2AUh	0,51	-	
	2AUh	1	-	
	2AUa	9,2	-	