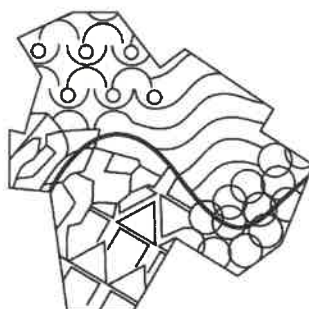


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLU - PLU  
**PLUiH**

# **REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Arrêt de projet – juin 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 |
| Révision allégée n°3 du PLUiH        | 20 juin 2025     | 25 juin 2026     |              |

Vu pour être joint à la délibération du conseil  
communautaire en date du 25 juin 2025



# Sommaire

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| A. HISTORIQUE.....                                                                         | 3         |
| B. EVOLUTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE N°3 .....                      | 3         |
| C. NATURE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....                                              | 3         |
| D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....                                                       | 4         |
| <b>II. SCHEMA DE PROCEDURE.....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>III. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION.....</b>                          | <b>6</b>  |
| A. RAPPEL CONCERNANT LE PROJET.....                                                        | 6         |
| B. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE P.A.D.D. ....                                           | 7         |
| C. CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE .....                                                | 7         |
| 1. Localisation du site.....                                                               | 7         |
| 2. Caractéristiques du site.....                                                           | 7         |
| 3. Synthèse des enjeux.....                                                                | 21        |
| <b>IV. ADAPTATIONS APORTEES AU PLUiH.....</b>                                              | <b>23</b> |
| A. ADAPTATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....                                     | 23        |
| 1. Création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) Aa2..... | 23        |
| 2. Autres adaptations apportées au règlement graphique .....                               | 24        |
| B. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....                                           | 27        |
| C. AUTRES DOCUMENTS DU PLUiH .....                                                         | 28        |

# 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 révision allégée du plan local d'urbanisme est régie par les articles L.153-34 et L.153-35 du code de l'urbanisme.

## B. Evolutions envisagées dans le cadre de la révision allégée n°3

Au lieu-dit Malleville sur la commune du Bailleul, l'entreprise « La Jardinière Française » est spécialisée dans la création sur mesure de jardinières et de mobilier bois.

Dans le cadre du développement de l'entreprise, celle-ci a exprimé auprès de la Communauté de communes le besoin de création d'un nouveau bâtiment à proximité de l'atelier bois existant.

Dans le PLUiH en vigueur, l'ensemble du site est localisé en zone A. Au sein de cette zone dédiée au développement des activités agricoles, la création de constructions à vocation artisanale telles que celle envisagée par l'entreprise à Malleville n'est pas permis.

Il convient en conséquence d'adapter les dispositions règlementaires du PLUiH pour permettre de répondre aux besoins d'une entreprise en plein développement. Il est proposé pour cela de créer un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) à vocation artisanale à l'instar de ceux qui ont pu être mis en place au sein du PLUiH sur d'autres activités artisanales isolées au sein de la zone agricole.

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- sur le règlement graphique,
- sur le règlement écrit.

## C. Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

*« 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. (...)*»

La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation artisanale au sein de la zone agricole A doit s'analyser comme une réduction de la protection des espaces agricoles. Ainsi et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision du PLUiH.

Toutefois, dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est possible de prescrire une procédure de révision dite « allégée ». En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

La procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sabolien a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 20 juin 2025.

## D. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, les procédures de révision de PLUi sont soumises à évaluation environnementale obligatoire sauf lorsque les incidences de la révision portent sur une ou plusieurs surfaces d'une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) du territoire couvert par le PLUiH, dans une limite de 5 ha.

Comme précisé ci-après au sein de la notice de présentation, la superficie du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°3 n'atteindra pas les plafonds mentionnés par l'article R.104-11 du code de l'urbanisme :

- 1/10000<sup>ème</sup> de la superficie de la Communauté de communes du Pays Sabolien soit 3,66 ha,
- 5 ha.

En conséquence et conformément à l'article R.104-11, la procédure de révision allégée du PLUiH est soumise 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 :

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

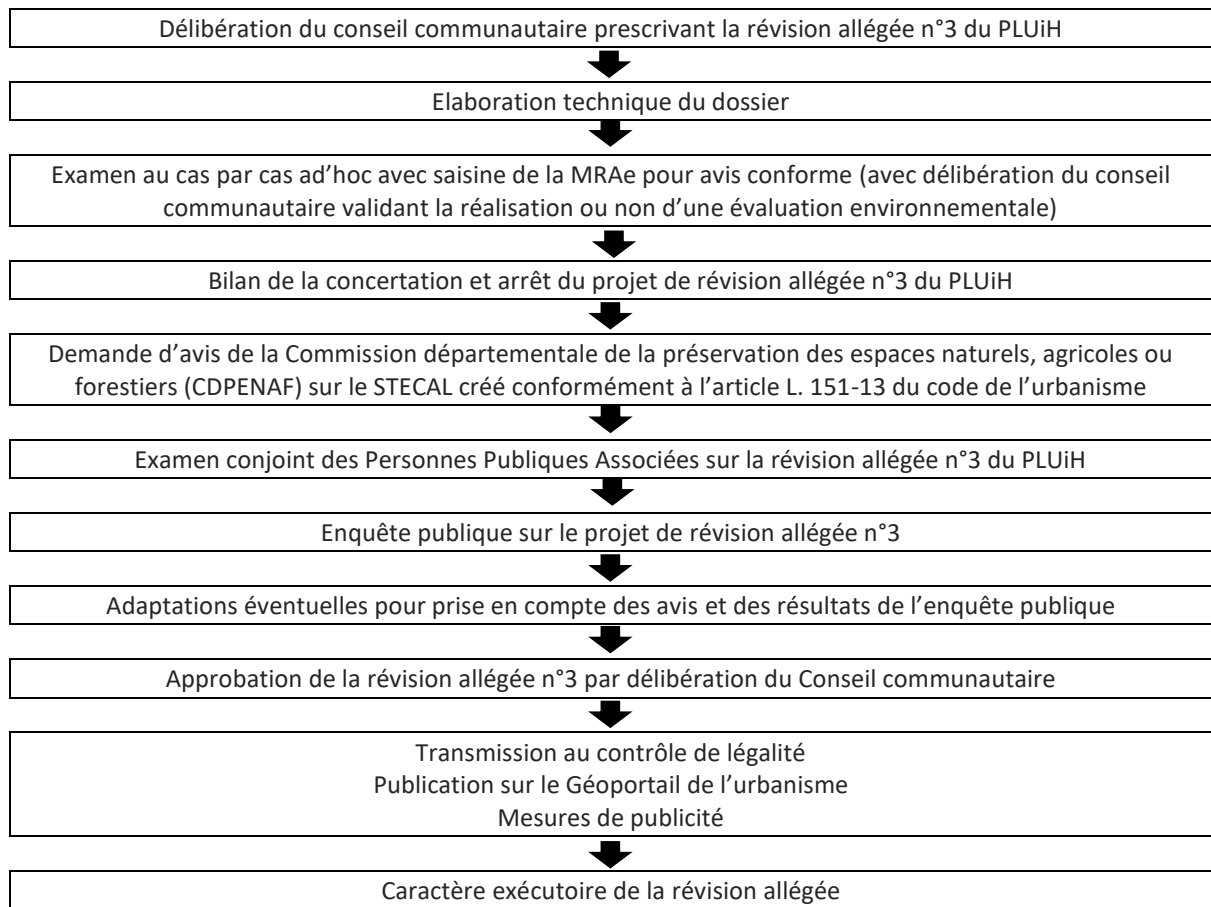
*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).*

## II. Schéma de procédure



NB : par avis favorable tacite n° MRAe PDL 14801/KK AC PLU en date du 21 avril 2026, la MRAe a confirmé la dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°3. L'absence de réalisation d'une évaluation environnementale a été confirmée par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2026.

# III. Présentation du projet et du site d'implantation

## A. Rappel concernant le projet

L'entreprise « La Jardinière Française » envisage la création d'un nouveau bâtiment dédié à son activité sur le site de Malleville au Bailleul.

Ce nouveau bâtiment comportera deux parties :

- 60% environ du bâtiment sera dédié à la production,
- 40% environ sera dédié au stockage des matériaux. Une petite portion de cet espace sera dédiée à l'aspiration des poussières de l'atelier.

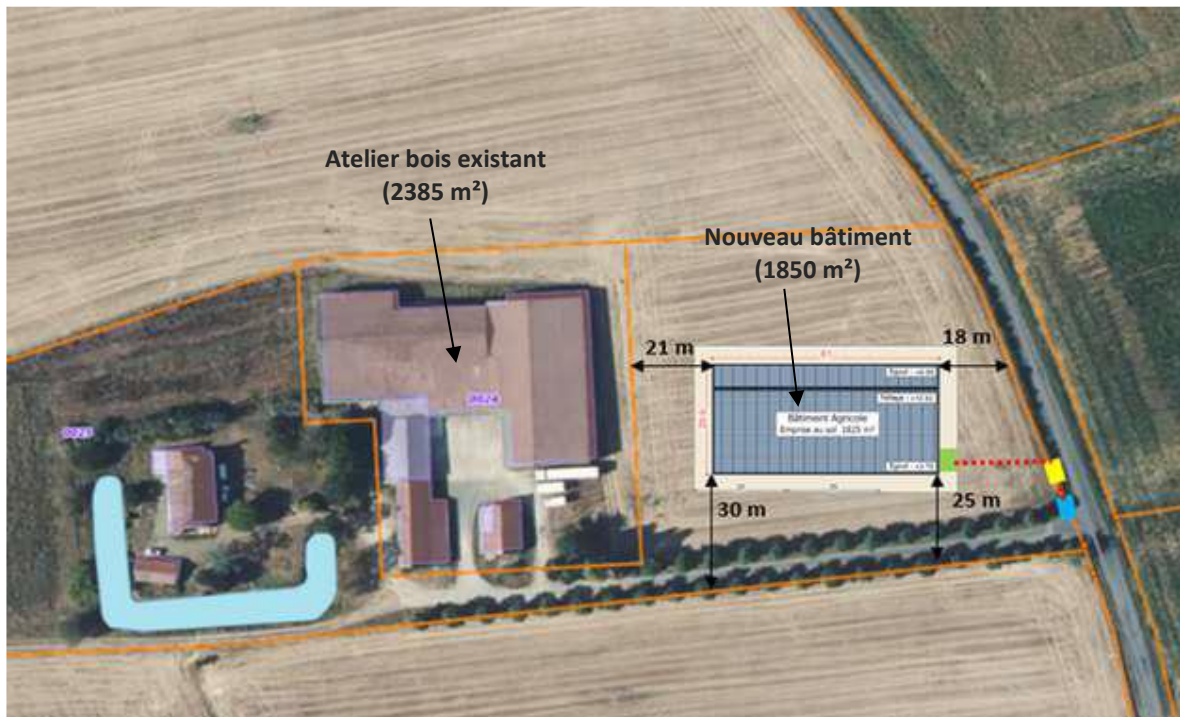
Les caractéristiques du bâtiment projeté sont les suivantes :

- Environ 1850 m<sup>2</sup>,
- Hauteur 10,5 mètres au point le plus haut
- Couverture du bâtiment avec des panneaux photovoltaïques (orientation sud du bâtiment).

Le bâtiment s'implantera à environ 30 mètres du bâtiment existant afin de permettre de manœuvrer autour du nouveau bâtiment créé.

L'accès sera réalisé sur le chemin de desserte existant au sud, sans sortie sur la voie communale n°2. Seul un raccordement au réseau existant sur la voie communale sera réalisé.

### *Projet d'implantation du nouveau bâtiment*



## B. Compatibilité du projet avec le P.A.D.D.

Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Communauté de communes a mis en avant son souhait de « *renforcer l'activité économique et l'emploi* ».

Concernant le développement des entreprises en campagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est silencieux et n'empêche donc pas explicitement ces implantations en zone A ou N comme en témoigne la présence de plusieurs STECAL à vocation économique dans le PLUiH. Le projet s'inscrit par ailleurs dans le cadre de plusieurs orientations et objectifs figurant au PADD :

- *Conforter le tissu économique du territoire notamment à travers le dynamisme des filières agroalimentaires, agricoles, industrielles, artisanales et commerciales* »
- *Maintenir une base productive forte pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises.*
- *Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal notamment en faveur de la transition énergétique.*

Le projet de développement de l'entreprise répond à cet objectif de développement de l'activité économique du territoire tout en favorisant une implantation à l'écart des principaux sites habités du territoire.

## C. Caractéristiques et enjeux du site

### 1. Localisation du site

Le site de Malleville est localisé à environ 450 mètres au nord du bourg du Bailleul, en bordure de la voie communale n°2 reliant le Bailleul à Parcé sur Sarthe.

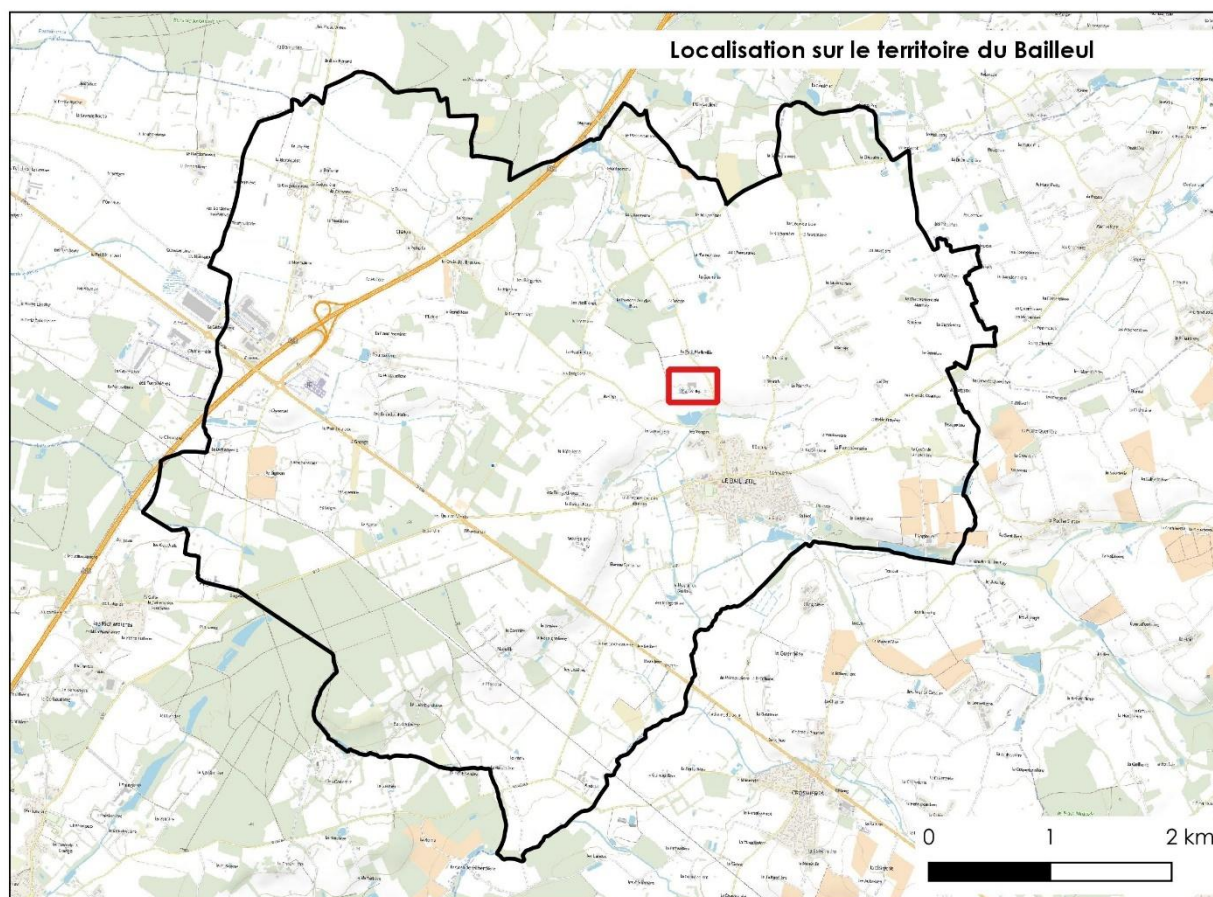
Il est implanté dans un espace de grandes cultures agricoles, marqué par une végétation haute ponctuelle et un paysage ouvert. Un double alignement d'arbres ferme le paysage au sud, facilitant l'intégration des bâtiments sur cette lisière.

### 2. Caractéristiques du site

#### a) Occupation du sol – contexte agricole

La parcelle d'implantation du projet (parcelle YE25) est actuellement à vocation agricole. Il s'agit plus spécifiquement, selon le registre parcellaire graphique 2024, d'une parcelle cultivée (blé tendre) dans le prolongement des parcelles également cultivées situées au nord de Malleville.

La parcelle est exploitée par le site agricole de Malleville, qui possède également une vocation agricole (polyculture).



### b) Hydrographique - relief

Le site est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou étang n'est recensé au droit de la parcelle d'implantation du projet. Autour du manoir de Malleville, il convient toutefois de noter la présence de douves en eau.

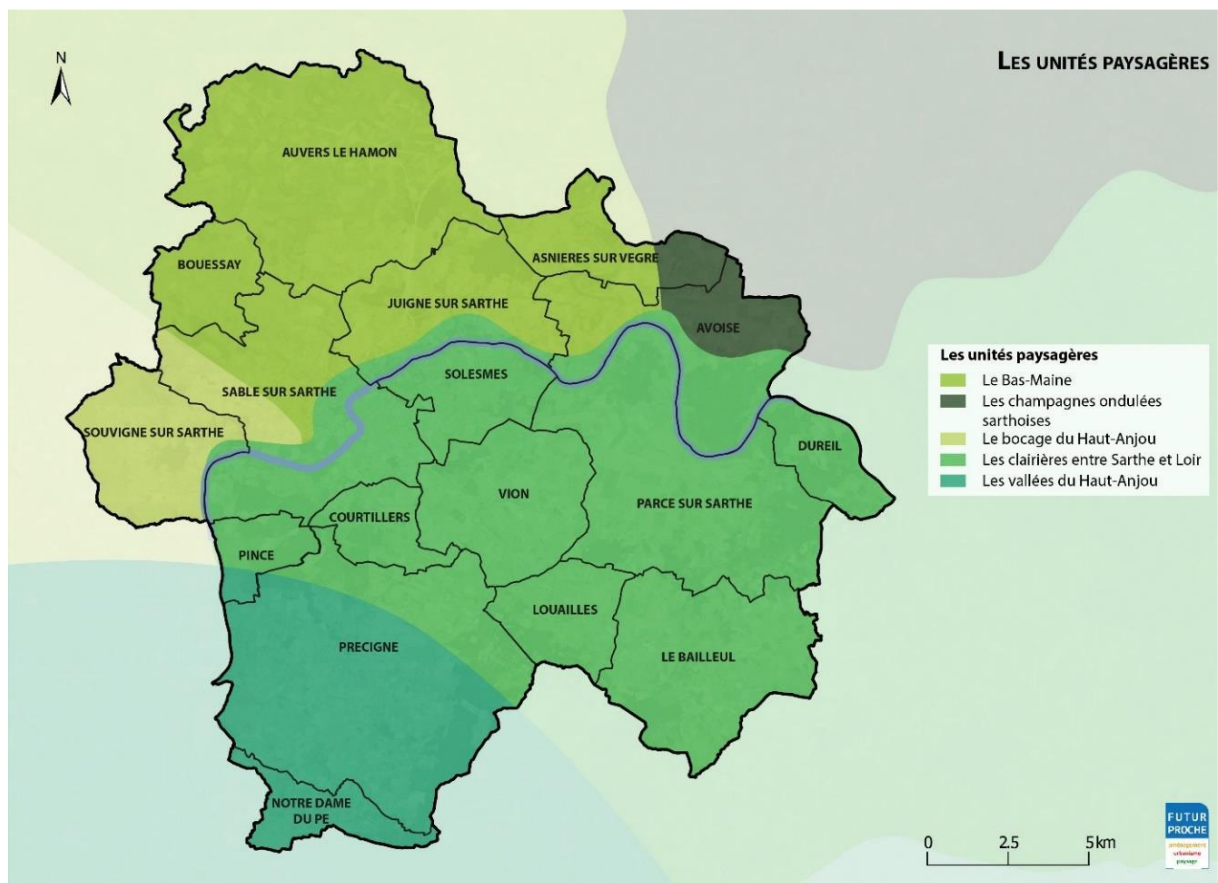
Le cours d'eau le plus proche est un ruisseau affluent de l'Argance, qui s'écoule à environ 175 mètres au sud du site.

Il est rappelé que le territoire du Bailleul est scindé entre les bassins versants de la Sarthe et du Loir. Le site de Malleville est localisé au sein du bassin versant du Loir et est donc concerné par le SAGE Loir approuvé le 25 septembre 2015.

Le site présente une pente faible (environ 4%) orientée Nord-est – Sud-ouest

### c) Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, le site du projet s'inscrit dans le paysage des clairières entre Sarthe et Loir.

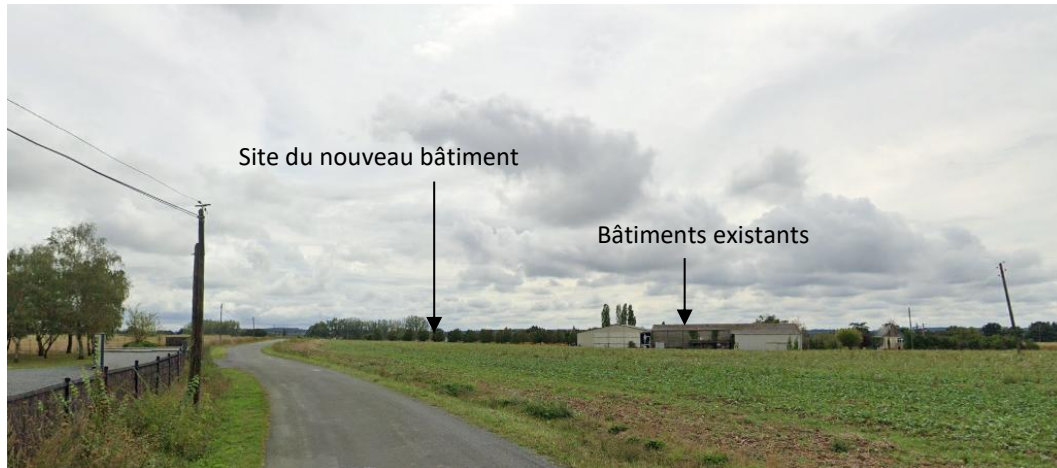


Cette vaste unité s'inscrit d'une part entre la Sarthe en aval de l'agglomération mancelle et la vallée du Loir à l'ouest, et d'autre part, entre les coteaux de l'Huisne à l'est du Mans et les forêts de Bercé et Vibraye. Cette unité paysagère forestière joue sur l'alternance des masses boisées et des espaces ouverts cultivés de plus ou moins grande surface. Ces clairières, d'échelles différentes, sont généralement confuses, densément investies par un bâti rural dispersé mais aussi du bocage, des petits bois, des fruitiers qui cloisonnent les paysages. L'ensemble constitue un patchwork hétérogène.

A une échelle plus proche, le site de Malleville s'inscrit sur un plateau agricole ouvert, qui rend les constructions plus visibles dans le paysage.

Si la lisière sud est masquée par un double alignement d'arbres, la lisière nord est dénuée de toute végétation. Dès lors les bâtiments existants formant le site d'exploitation sont perceptibles dans le paysage éloigné au nord.

*Vue sur le site de Malleville depuis le nord*



*Vue sur le site de Malleville depuis la voie communale n°2 à l'est*



#### *d) Patrimoine*

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

Le monument historique le plus proche est l'église paroissiale du Bailleul (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 13 septembre 2007) située à environ 800 mètres de Malleville. Sur le site, le bâti est constitué d'un bâtiment à vocation artisanale (atelier bois) mais également d'éléments plus représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et notamment le manoir de Malleville mais également certaines anciennes dépendances agricoles en matériaux traditionnels.

*Vue sur l'entrée du manoir de Malleville*



*Dépendance agricole traditionnelle*



#### *e) Risques naturels et technologiques*

Suivant les données issues du site Géorisques, le secteur objet de la révision allégée est concerné par :

- un risque sismique d'aléa faible,
- un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles d'aléa faible (nord de la parcelle) à modéré (sud de la parcelle),
- un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal,

Le site est en revanche localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque d'inondation (y compris par remontée de nappe) ou à un risque de feux de forêt (localisée hors zone d'obligations légales de débroussaillage). Il est également situé à l'écart de toute zone soumise à un risque technologique (canalisation d'hydrocarbures ou gazoduc, ICPE).

### f) Pollutions et nuisances

Le secteur objet de la révision allégée n'est concerné par :

- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué,
- aucun secteur d'information sur les sols,
- aucune activité ou voie générant des nuisances sonores importantes.

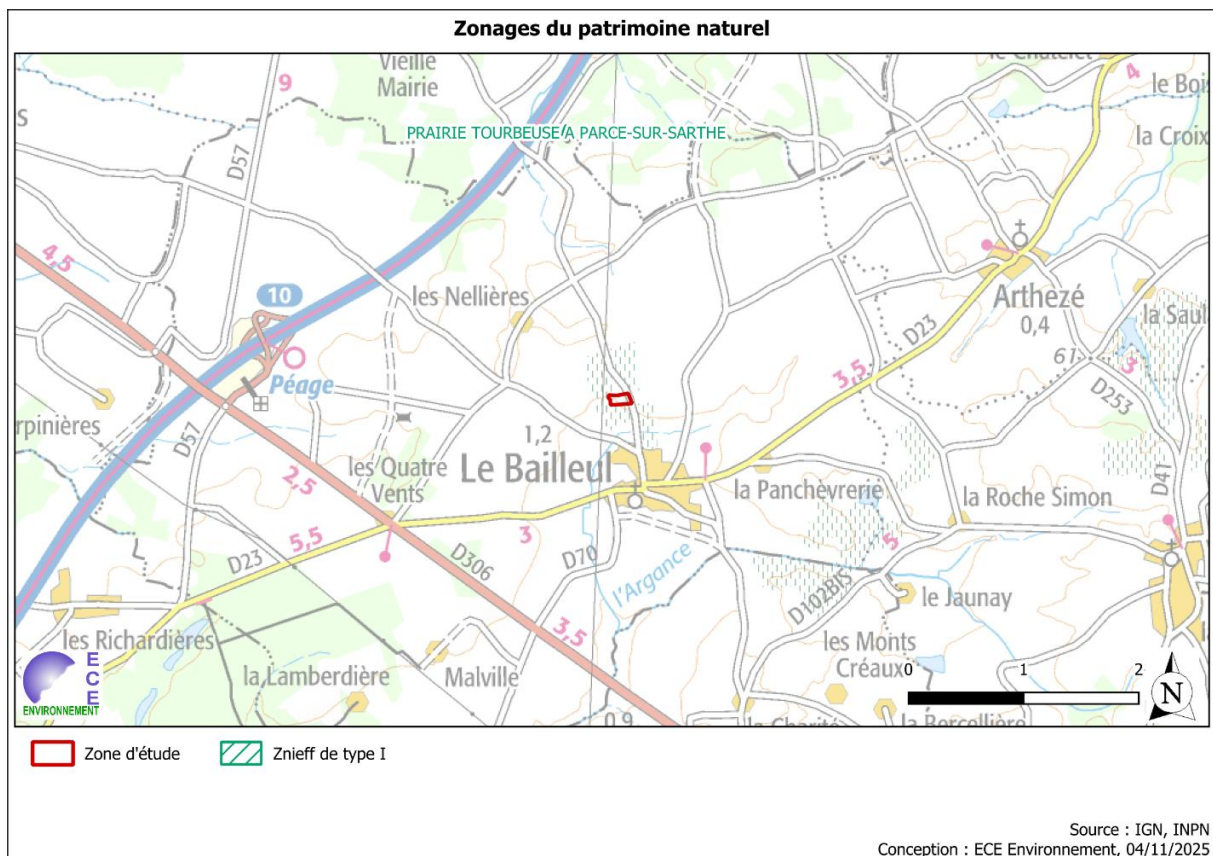
Le site est également localisé à l'écart de tout secteur habité dense. Le site habité le plus proche est situé à environ 200 mètres au nord (hors manoir de Malleville rattaché à l'activité artisanale existante).

### g) Patrimoine naturel et biodiversité

Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000.

La ZNIEFF de type I « Prairie tourbeuse à Parcé-sur-Sarthe » est présente à environ 2 km au Nord.

Le site Natura 2000 le plus est localisé à plus de 10 km au Sud et correspond à la zone spéciale de conservation de la « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges ».



## h) Faune-flore

### • Données communales

Parmi les espèces faunistiques d'intérêt connues sur le territoire de la commune du Bailleul (source : faune-main, Biodiv Pays de la Loire), compte tenu du caractère agricole et anthropique du site, les espèces d'intérêt suivantes sont susceptibles de fréquenter la zone d'étude de manière permanente ou temporaire à l'occasion de leur cycle biologique :

- ✓ Mammifères : chiroptères en transit voire en gîte au niveau du bâti ancien ;
- ✓ Oiseaux : Effraie des clochers, Faucon crécerelle, Chardonneret élégant ;
- ✓ Reptiles : Lézard des murailles.

D'autre part, la base de données ecalluna du Conservatoire Botanique National de Brest indique les observations récentes des espèces protégées au niveau du territoire du Bailleul listées dans le tableau suivant. Il s'agit d'espèces inféodées aux milieux humides et aquatiques.

*Espèces végétales protégées connues sur le territoire du Bailleul (source : ecalluna, CBNB)*

| Nom                                    | Dernière année d'observation |
|----------------------------------------|------------------------------|
| <i>Luronium natans (L.) Rafin.</i>     | 2015                         |
| <i>Exaculum pusillum (Lam.) Caruel</i> | 2015                         |
| <i>Pilularia globulifera L.</i>        | 2015                         |
| <i>Pulicaria vulgaris Gaertn.</i>      | 2015                         |

### • Données locales

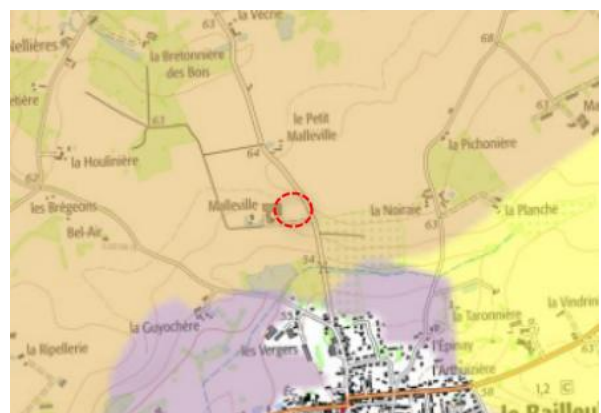
Aucune donnée issue d'étude à l'échelle de la parcelle ou à proximité n'est connue selon les sources consultées.

## i) Zones humides

### • Contexte physique

Le site repose sur :

- ✓ Un sous-sol correspondant à des Alluvions du cours ancien de la Sarthe (Fs) selon la carte géologique de France ;
- ✓ Un sol sableux à argileux de type luvisol-redoxisol, selon le référentiel régional pédologique des Pays de la Loire.

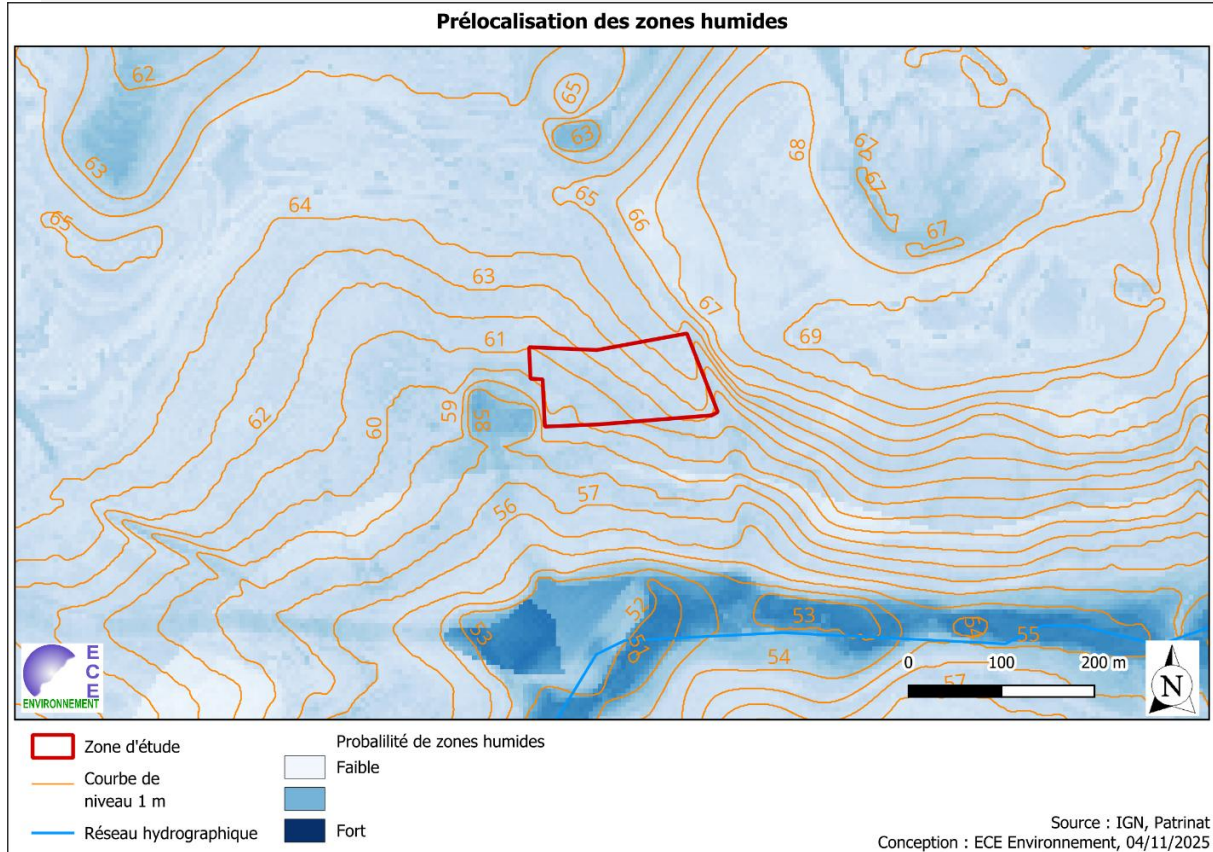


*Extraits de la carte géologique de France (source : infoterre) et de la carte des sols de France (source : Géoportail)*

- *Pré-localisation de zones humides*

La carte nationale de pré-localisation des zones humides de France (LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat, 2023) identifie la probabilité de présence de zones humides sur le territoire métropolitain.

**D'après cette carte, la probabilité de présence de zones humides au niveau de la zone d'étude est assez faible.**



- *Inventaires locaux*

Le site figure en dehors des zones humides identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en 2019 et inscrites en zones humides à protéger sur le plan de zonage.

- *Expertises de terrain*

Le site se situe en contexte agricole et est occupé par des milieux artificialisés et cultivés. Les formations identifiées sont décrites dans le tableau ci-après.

Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été recensée et le site n'est pas favorable à l'accueil d'espèces connues au sein du territoire communal comme évoqué précédemment.

**L'enjeu concernant les habitats et la flore est jugé nul (bâtiments et voiries) à très faible.**

*Habitats identifiés sur la zone d'étude*

| Habitat                        | EUNIS / CB / Natura 2000        | Description                                                                                                                              |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Végétations rudérales          | E5.13 / 87.2 / -                | Il s'agit des abords des bâtiments occupés par des espèces pionnières des terrains perturbés par les activités anthropiques.             |
| Monoculture intensive          | I1.1 / 82.11 / -                | Parcelle cultivée intensivement, de maïs au cours de l'année 2025.                                                                       |
| Alignement d'Erable sycomore   | G5.1 / 84.1 / -                 | Cet alignement est localisé le long du chemin d'accès. Il est composé de jeunes sujets d'Erable sycomore ( <i>acer pseudoplatanus</i> ). |
| Bâtiments                      | J1.2 et J1.4 / 86.2 et 86.3 / - | Bâtiments d'habitat et de l'activité de bois.                                                                                            |
| Voiries et sols artificialisés | J4.2 / - / -                    | Il s'agit des espaces de circulation et de stationnement.                                                                                |

**Occupation du sol**

Aucun des habitats identifiés ne fait référence à un habitat de zones humides.

*Caractérisation des habitats identifiés au regard des zones humides réglementaires*

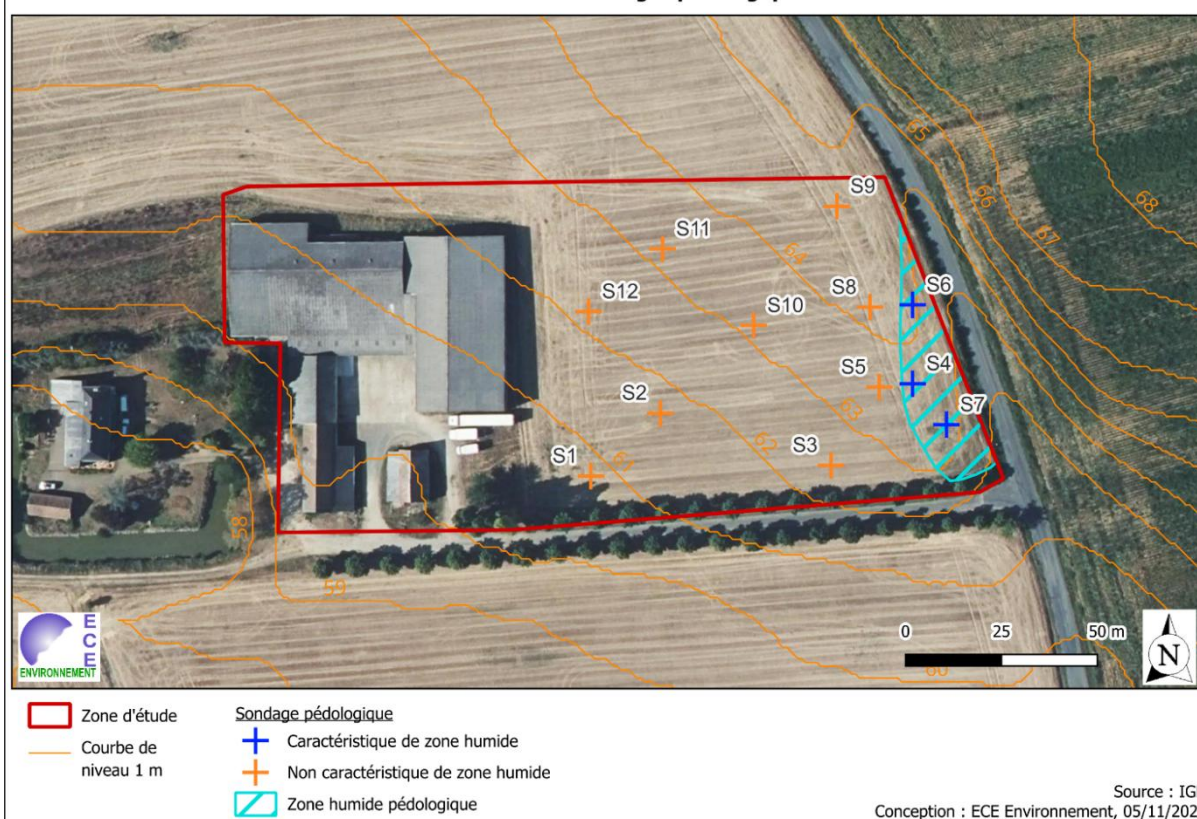
| Habitat                        | CB           | Zones humides |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Végétations rudérales          | 87.2         | Pro parte     |
| Monoculture intensive          | 82.11        | Non humide    |
| Alignement d'Erable sycomore   | 84.1         | Non humide    |
| Bâtiments                      | 86.2 et 86.3 | Non humide    |
| Voiries et sols artificialisés | -            | Non humide    |

Au total, 12 sondages pédologiques ont été réalisés dans le cadre de cette étude dont 3 indiquent des sols de zones humides au sens de la réglementation.

*Description des sondages pédologiques réalisés*

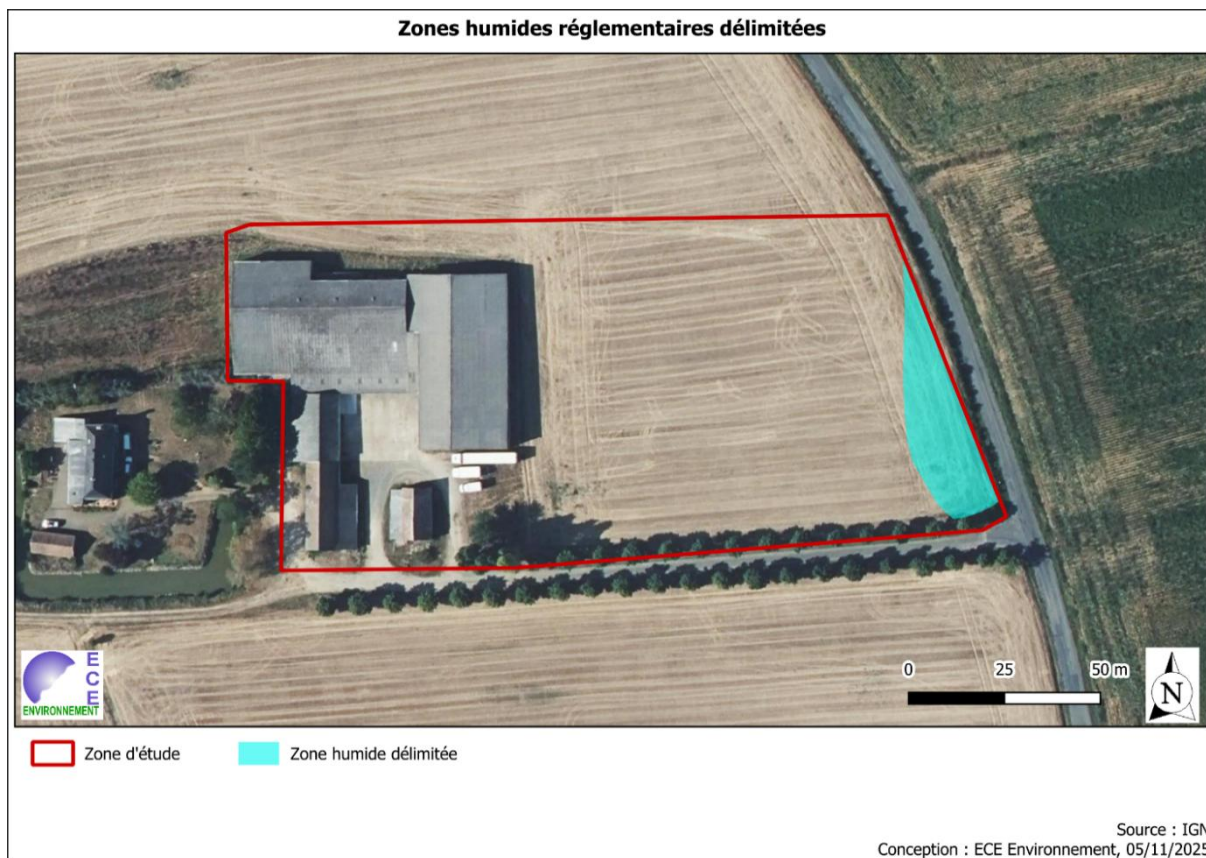
| N°  | Profondeur des traits rédoxyques - g | Profondeur des traits réductiques - G | Profondeur d'horizon histiques - H | Classe GEPPA | Refus tanière | Sol de zones humides | Commentaires                              |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------------------------------|
| S1  | 25 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Limons argileux à argiles (40 cm)         |
| S2  | 25 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Limons argilo-sableux, argiles à 40 cm    |
| S3  | 30 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sable limoneux, argiles sableuses à 50 cm |
| S4  | 15 cm                                | -                                     | -                                  | Vb           | Non           | Oui                  | Sables argileux, argiles à 50 cm          |
| S5  | 40 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 50 cm          |
| S6  | 20 cm                                | -                                     | -                                  | Vb           | Non           | Oui                  | Sables argileux, argiles à 50 cm          |
| S7  | 20 cm                                | -                                     | -                                  | Vb           | Non           | Oui                  | Sables argileux, argiles à 30 cm          |
| S8  | 25 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 30 cm          |
| S9  | 25 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 30 cm          |
| S10 | 45 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 50 cm          |
| S11 | 35 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 35 cm          |
| S12 | 30 cm                                | -                                     | -                                  | IVc          | Non           | Non                  | Sables argileux, argiles à 35 cm          |

**Localisation des sondages pédologiques**



Les expertises de terrain réalisées conduisent à la délimitation d'une zone humide identifiée sur le critère pédologique sur une superficie d'environ 790 m<sup>2</sup>.

Cette zone humide de plateau prend place au sein d'un replat situé en limite est du site, en surplomb de la route communale.



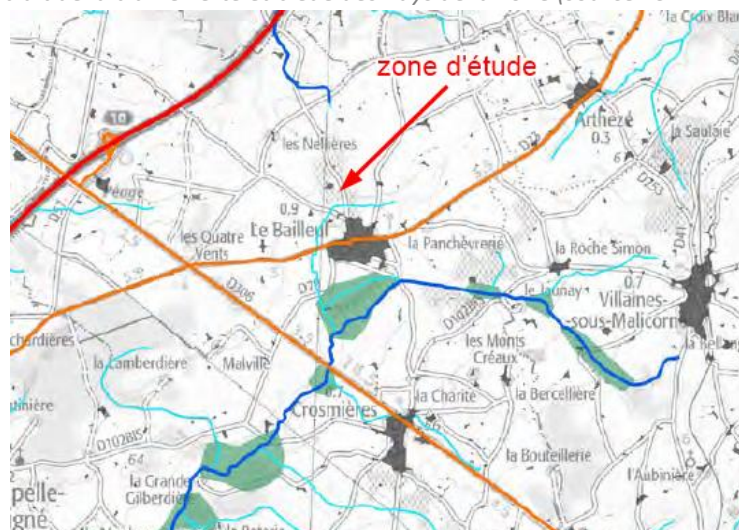
## j) Continuités écologiques

- *Trame verte et bleue régionale*

La Trame verte et bleue des Pays de la Loire édictée dans le cadre du SRCE est aujourd'hui intégrée au SRADDET des Pays de la Loire.

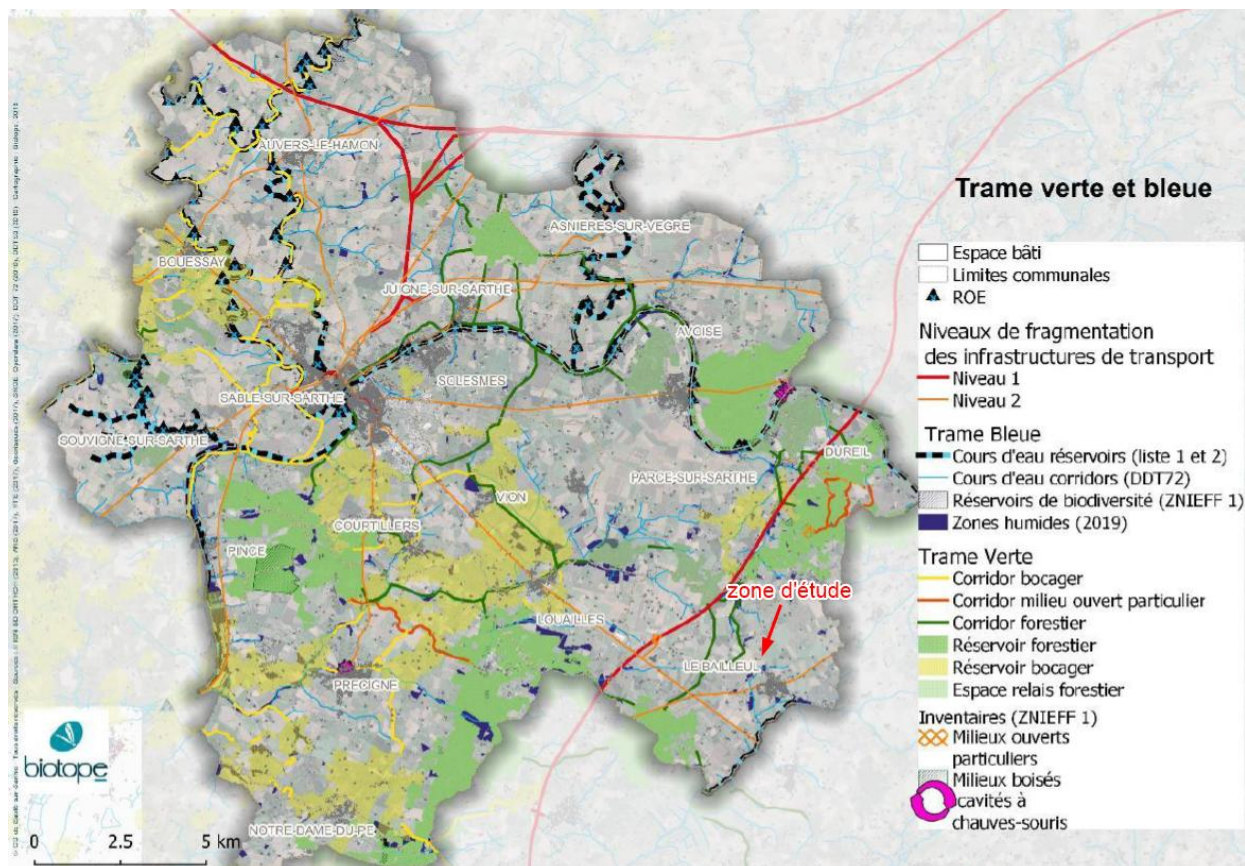
La zone d'étude est localisée à l'écart d'éléments identifiés dans la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Extrait de la trame verte et bleue des Pays de la Loire (source : SRADDET)



- *Trame verte et bleue locale*

La zone d'étude est située à l'écart d'éléments définis dans la Trame Verte et Bleue établie dans le cadre du PLUiH du Pays Sabolien en 2019.



Trame Verte et Bleue du PLUiH du Pays Sabolien

### k) Desserte et réseaux

La desserte du secteur est assurée depuis un accès existant sur la voie communale n°2.

Le secteur est d'ores et déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'ensemble du secteur est par ailleurs localisé hors du zonage d'assainissement collectif et n'est notamment pas raccordé au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg du Bailleul.

Sur le secteur, les eaux usées sont donc assainies au travers d'un dispositif d'assainissement individuel. La Communauté de communes est l'autorité compétente en matière de service public d'assainissement non collectif (SPANC). Elle a donc en charge la vérification de la conception, du bon fonctionnement et de la conformité des installations existantes, réhabilitées ou neuves.

### l) Situation par rapport au document d'urbanisme actuel et autres éléments

Le secteur du projet est actuellement classé au sein de la zone agricole A couvrant une large partie du territoire intercommunal et au sein de laquelle un bâti non agricole est implanté.

Le règlement de cette zone autorise :

- **Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics** et liées aux infrastructures et réseaux et à l'activité autoroutière ;

- **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, et notamment :
  - Les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur Acl. ;
  - Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur Acl. ;
  - Les constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être implantées à plus de 100m de distance du secteur Acl.
  - Les constructions liées aux activités équine ou autres activités animales professionnelles (manège couvert, chenils...) relevant de l'article L311.1 du Code Rural sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur Acl. ;
  - Les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur Acl. ;.
- **Les affouillements et exhaussements du sol liés :**
  - aux activités agricoles ;
  - aux activités autoroutières ;
  - sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables.
- **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 100m<sup>2</sup> 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.
- **La création d'un logement de fonction par exploitation agricole**, sous réserve :
  - Qu'elle se justifie par le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur. Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires). Le parcours à l'installation du demandeur doit être achevé.
  - Que l'activité agricole soit déjà existante et pérenne sur le site : Les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation.
  - Que soit avérée l'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohobitation imposée : L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation). La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables. Dans ce cas, la démolition-reconstruction sur place prévaut.

- Qu'elle soit limitée à un seul logement par exploitation individuelle ;
- Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site). Le nombre de logements est limité à 2 par site présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.
- Qu'elle réponde à des exigences de présence permanente et rapprochée liée et nécessaire pour l'exercice, le bon fonctionnement et la surveillance de l'activité agricole : Un logement de fonction se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme...).
- Qu'elle soit localisée au plus près de l'activité : Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.
- **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 50m<sup>2</sup>, dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.
- **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.
- **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 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.
    - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m<sup>2</sup> 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 réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.
- La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35 m<sup>2</sup> 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.

**Le règlement de la zone A n'autorise pas le développement des activités artisanales existantes.**

Par ailleurs, au droit du secteur, le règlement graphique du PLUiH identifie également une zone de protection du patrimoine archéologique (non référencée dans les bases de l'Etat).

### 3. Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant.

Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

| Nul                                   | Faible                                                                                                                                                                                                                                 | Modéré | Fort                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Thématique                            | Etat initial                                                                                                                                                                                                                           |        | Enjeux                                                                                                                                 |
| Occupation du sol – contexte agricole | o Un projet amené à se développer sur une parcelle cultivée (blé tendre)                                                                                                                                                               |        | La modération de la consommation d'espaces agricoles                                                                                   |
| Hydrographie - relief                 | o Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.)<br>o Un secteur localisé dans le bassin versant du Loir (SAGE Loir)<br>o Un secteur présentant un relief faible orienté nord-est – Sud-ouest                    |        | -                                                                                                                                      |
| Paysages                              | o Un secteur implanté au cœur d'un paysage ouvert de cultures<br>o Des éléments végétaux (alignement d'arbres) permettant de faciliter l'intégration du bâti existant sur la lisière sud<br>o Des lisières nord et est sans végétation |        | La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration paysagère du secteur et l'intégration du projet sur sa lisière nord. |
| Patrimoine                            | o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique                                                                                                                                     |        | -                                                                                                                                      |
| Risques naturels et technologiques    | o Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur                                                                                                                                      |        | -                                                                                                                                      |
| Pollutions et nuisances               | o Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués                                                                                                                                                             |        | -                                                                                                                                      |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un secteur localisé à l'écart de tout source de nuisances notamment sonores</li> </ul>                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |
| Patrimoine naturel et biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) et de toute continuité écologique</li> <li>○ Un intérêt faunistique et floristique très faible</li> </ul>                                  | -                                                                                                                                    |
| Zones humides                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une zone humide de 790m<sup>2</sup> identifiée à l'est de la parcelle</li> </ul>                                                                                                                                                     | La protection de la zone humide identifiée                                                                                           |
| Trame Verte et Bleue               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un secteur localisé hors de toute continuité écologique (réservoir de biodiversité/corridor écologique)</li> </ul>                                                                                                                   | -                                                                                                                                    |
| Desserte et réseaux                | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un secteur entièrement desservi par les voies et les réseaux d'eau potable et d'électricité</li> <li>○ Un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif et faisant l'objet d'un assainissement individuel</li> </ul> | -                                                                                                                                    |
| Urbanisme et servitudes            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un secteur classé en zone A au sein du PLUiH ne permettant pas le développement des activités artisanales</li> <li>○ Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique</li> </ul>                                         | L'adaptation du PLUiH pour permettre le projet de développement des activités artisanales et prendre en compte les enjeux identifiés |

## IV. Adaptations apportées au PLUiH

Les adaptations apportées aux documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant.

### A. Adaptations apportées aux documents graphiques

#### 1. Création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) Aa2

Comme exposé précédemment, le zonage agricole A en vigueur n'est pas adapté à la création de constructions à vocation d'activités.

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site de Malleville dans un STECAL spécifique dédié aux activités et permettant la réalisation de la nouvelle construction.

##### **Justification du recours à la création de STECAL**

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL sont des secteurs délimités en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

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

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

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

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

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

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

Ces secteurs visent ainsi, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, à autoriser, sur une emprise et dans des conditions définies, des constructions non permises dans le règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Dans le cas présent, le site de Malleville est localisé en zone agricole A. Le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions dédiées à l'activité conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui disposent que :

*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° 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 ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées*

*par ceux-ci. »*

Sur la base de cet article, il n'est donc pas possible de recourir à une modification du règlement écrit de la zone A pour y autoriser les constructions à vocation d'activités artisanales.

La réponse aux besoins exprimés dans le cadre du projet justifie donc la création d'un STECAL dédié aux activités artisanales.

Pour rappel et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la délimitation du STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

### **Choix du STECAL Aa2**

Sur certaines activités en campagne, le Plan Local d'Urbanisme met en place un STECAL Aa destiné aux activités en campagne que les élus souhaitent autoriser à se développer.

Le règlement de ce STECAL Aa autorise ainsi les constructions et installations relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ainsi que la construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ». Il permet ainsi le projet envisagé.

**Toutefois, les conditions d'implantation et de densité fixées actuellement par le règlement ne permettent pas de répondre aux besoins du projet ni d'encadrer strictement les conditions de réalisation des constructions permises dans le STECAL.**

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site dans un STECAL spécifiquement créé et dédié aux activités, permettant la réalisation de nouvelles constructions au-delà de la seule extension des constructions existantes.

**Ce nouveau STECAL est dénommé STECAL Aa2.**

### **Délimitation du STECAL Aa2**

Le STECAL délimité doit permettre de répondre aux besoins du projet de nouvelle construction mais également de modérer l'emprise du STECAL créé dans un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles. L'extrait des documents graphiques ci-après présente la délimitation du STECAL Aa2 créé dans le cadre de la révision allégée.

Ces limites s'appuient sur la construction existante dédiée à l'activité artisanale ainsi que sur l'emprise destinée à l'implantation de la nouvelle construction. Les constructions sans lien avec l'activité artisanale sont en revanche exclues du STECAL et maintenues en zone A.

**Le STECAL Aa2 couvre ainsi une surface d'environ 1,04 ha.**

## **2. Autres adaptations apportées au règlement graphique**

En complément de la création du STECAL Aa2, il est proposé d'apporter plusieurs évolutions au zonage. Ces évolutions qui apparaissent sur l'extrait cartographique exposé ci-après sont :

- **En lisière sud, le double alignement d'arbres est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

L'état initial a en effet montré que ce double alignement d'arbres jouait un rôle important dans l'intégration paysagère de la lisière sud du site de Malleville. En conséquence, il est décidé dans le cadre de la révision allégée d'assurer la protection de ces éléments paysagers.

Pour les alignements d'arbres, il est rappelé que le règlement prévoit que :

*« Les alignements d'arbres doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), chaque sujet doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent. Les coupes d'élague sont dispensées de déclaration préalable. »*

➤ **Sur la lisière nord, une disposition relative à une haie à créer est mise en place**

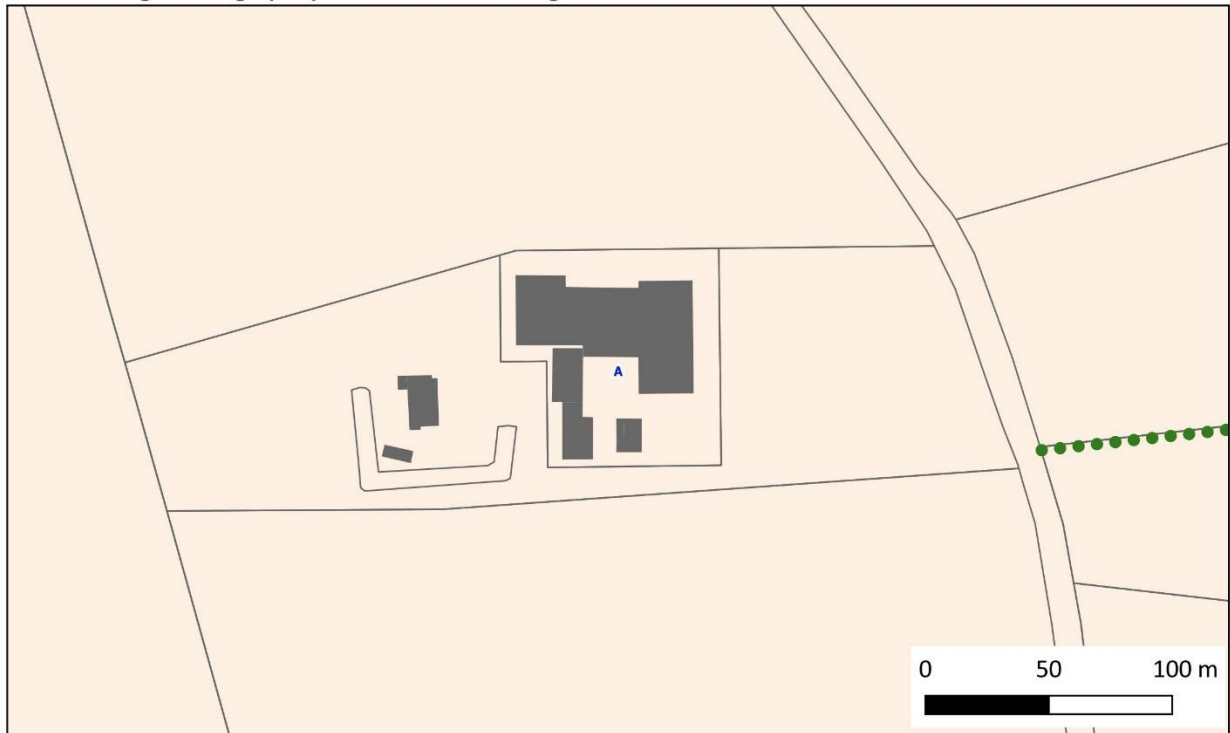
Sur cette lisière ouverte sur le paysage agricole, il est décidé d'imposer la réalisation d'une haie qui permettra d'assurer l'intégration de la nouvelle construction mais également de l'atelier bois existant. Considérant la création de ce dispositif inexistant dans le PLUiH, une règle relative à ces haies à créer est introduite dans le règlement (cf. chapitre « Adaptations apportées au règlement écrit ci-après).

➤ **La zone humide identifiée dans le cadre de l'inventaire écologique est identifiée et protégée sur le règlement graphique (environ 790 m<sup>2</sup>)**

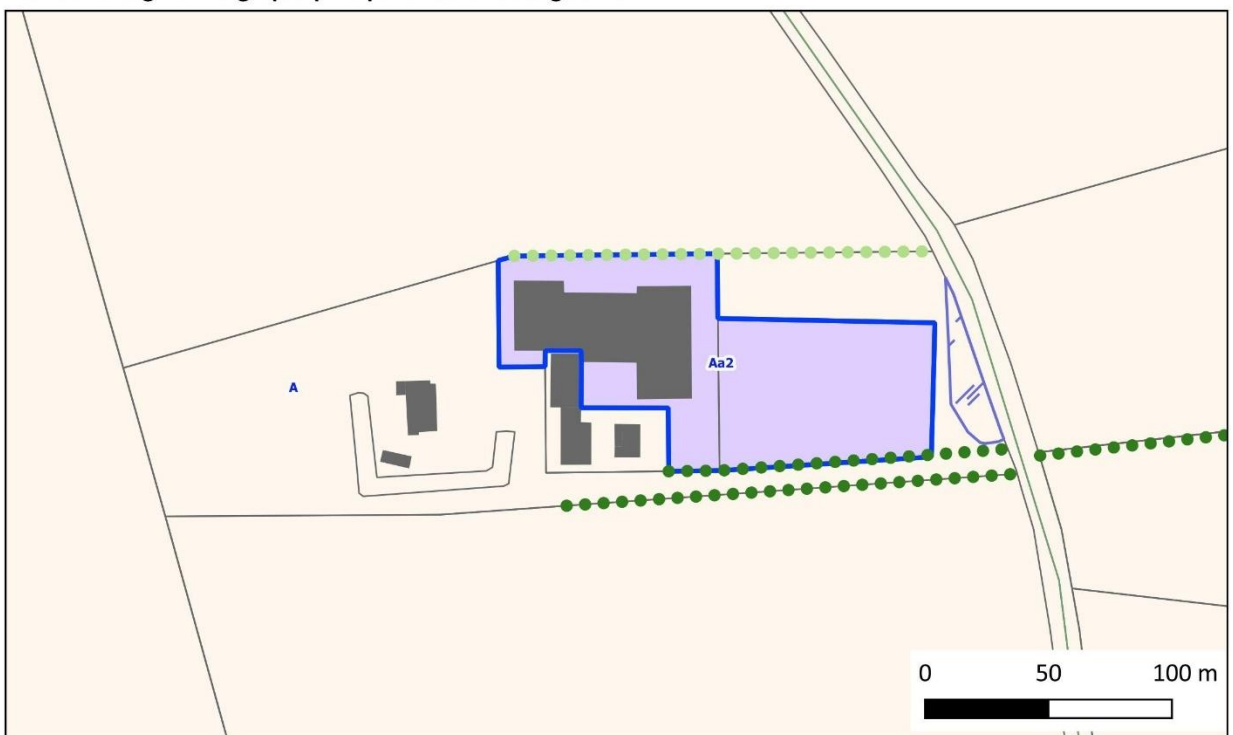
La protection de la zone humide est assurée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le règlement du PLUiH prévoit que, pour les zones humides situées dans les communes concernées par l'application du SAGE Loir, il est fait application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

## Evolution du règlement graphique dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUiH

### Extrait du règlement graphique avant révision allégée n°3



### Extrait du règlement graphique après révision allégée n°3



- |                                                                                     |                                                                     |                                                                                     |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | A - Zone agricole                                                   |  | Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
|  | Aa2 - STECAL à vocation artisanale (site de Malleville au Bailleul) |  | Haie à créer                                |
|  | Zone humide                                                         |                                                                                     |                                             |

## B. Adaptations apportées au règlement écrit

Compte tenu de la création du STECAL Aa2, inexistant dans le PLU actuellement en vigueur, il convient de compléter le règlement écrit de la zone A pour définir notamment « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

| Article                                                                                       | Modifications apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Exposé des motifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b><br>⇒ <b>Disposition particulières</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Q – Dispositions applicables aux haies à créer                                                | Les haies à créer figurant sur le règlement graphique doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage.<br>Ces plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées à la nature du sol sur lequel elles sont plantées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Compte tenu de la création du dispositif « Haie à créer » sur la lisière nord du site de Malleville, les dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones sont complétées par une disposition précisant les conditions de ces plantations.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Règlement de la zone A</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités       | <b>Dans le STECAL Aa2 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations relevant de la destination <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> liées aux infrastructures et réseaux ;</li> <li>La construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations : <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie ;</li> <li>Entrepôt ;</li> <li>Bureau.</li> </ul> </li> </ul> <b>sous réserve que :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>les nouvelles constructions soient implantées à 30 mètres maximum des constructions existantes,</li> <li>l'emprise au sol des constructions réalisées après la date d'approbation du PLUiH n'excède pas 1900m<sup>2</sup></li> </ul> | Le règlement du STECAL Aa2 reprend les mêmes dispositions que celles applicables dans le STECAL Aa. Ces dispositions sont adaptées aux besoins du projet en permettant la création de constructions en lien avec la vocation de l'activité existante. Toutefois, afin de mieux encadrer l'implantation et l'emprise des constructions à l'intérieur du STECAL, il est introduit deux dispositions spécifiques imposant que : <ul style="list-style-type: none"> <li>les nouvelles constructions s'implantent à moins de 30 mètres des constructions existantes (condition d'implantation),</li> <li>l'emprise au sol des constructions réalisées après la date d'approbation du PLUiH n'excède pas 1900m<sup>2</sup>, une emprise au sol suffisante pour répondre aux besoins du projet (condition de densité).</li> </ul> |
| A4 – Implantation et volumétrie des constructions                                             | (...)<br><b>2. Hauteur des constructions</b><br>(...)<br>En secteur Aa2, pour les constructions d'activités, la hauteur maximale autorisée 11 mètres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Au regard de la localisation du STECAL Aa2 dans un paysage agricole ouvert, il paraît pertinent d'encadrer la hauteur des constructions pour la limiter à 11 mètres afin de répondre aux besoins du projet. Conformément à la définition du règlement, cette hauteur est calculée au faitage de la construction.<br>Pour rappel, le règlement prévoit en zone A et dans les STECAL une hauteur maximale de 13 mètres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | (...)<br><b>2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b><br>Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NB : le STECAL Aa1 est créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUiH menée parallèlement à la révision allégée n°3.<br><br>Les surfaces non imperméabilisées sont destinées à réglementer la densité de constructions possibles dans la zone A. Pour le STECAL Aa2, il est décidé de ne pas faire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>En secteur Aa (à l'exclusion des STECAL Aa1 et Aa2),</b> le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.</p> | <p>application de la règle relative aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables applicable par ailleurs dans les STECAL Aa. En effet, le calcul établi sur la base de la surface de l'unité foncière induirait une inconstructibilité complète du STECAL au regard de l'insertion de la parcelle destinée à l'implantation du nouveau bâtiment dans une unité foncière de très large superficie.</p> <p>Pour le STECAL Aa2, les conditions de densité sont en conséquence fixées par le biais d'une règle d'emprise au sol maximale définie à l'article 2 du règlement du STECAL.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pour les autres articles non mentionnés dans le tableau ci-dessus, les dispositions existantes applicables dans la zone A s'appliquent au STECAL Aa2.

## C. Autres documents du PLUiH

S'agissant des autres documents composant le PLUiH :

- Le rapport de présentation**  
 Le rapport de présentation du PLUiH est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée du PLU.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**  
 Considérant la compatibilité de la révision allégée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure.
- Les orientations d'aménagement et de programmation**  
 Elles ne sont ni concernées ni modifiées dans le cadre de la présente révision allégée.
- Les annexes**  
 Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.