

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

PLUI-H



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
PAYS DE L'AIGLE



1.5 ATLAS DES STECAL



# Atlas des STECAL

Le présent document vise à énoncer les choix de constructibilité octroyés au sein des différentes zones A et N du territoire. Au sein de ces zones, le code de l'urbanisme ouvre les possibilités suivantes :

- Possibilités de constructions nouvelles pour des bâtiments en lien avec l'agriculture ;
- Possibilités d'extensions et créations d'annexes pour les habitations de tiers (conformément aux dispositions réglementaires) ;
- Possibilités de changement de destination pour les bâtiments repérés.

Toutefois, pour les autres destinations que celles citées ci-dessus il n'est pas admis de possibilités d'évolution. Ainsi, et conformément aux possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme, le règlement du PLUi-H des Pays de L'Aigle définit des zones spécifiques au sein desquels, des droits à bâtir spécifiques en lien avec les activités présentes sur le site sont admises.

# Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus

## Extrait du code de l'urbanisme – Article L 151-13 :

*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*

**Les activités isolées font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité.**

**Leur maintien est un des objectifs politiques de l'intercommunalité. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines admettent la possibilité d'évolution d'activités des secteurs secondaires et tertiaires, des activités de restauration, de commerce... compatibles avec l'habitat.**

# Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée.

Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques.

La mise en place de STECAL à vocation économique (tourisme, artisanat, autres activités spécifiques...) vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités déjà implantées sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles.

Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie réglementaire du document).

# Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus

La même logique que celle admettant les possibilités d'évolution pour les activités économiques (secteur primaire et secondaire) est appliquée pour les activités isolées spécifiques liées aux tourismes, ...

Ces dernières font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire.

La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

Le présent document vise à exposer l'ensemble des choix réalisés dans le cadre du document permettant de justifier de la mise en place de STECAL liés à des vocations spécifiques.

**Le territoire a réalisé un travail d'inventaire important et ne propose que les secteurs sur lesquels des projets ont été identifiés sur le temps du PLUi.**

L'objectif est d'explicitier la vocation des zones en question ainsi les dispositions réglementaires encadrant le développement de chaque activité.

**Les projets présentés ci-après n'ont pas de valeur réglementaire spécifique, ils sont des indicateurs des projets énoncés à un moment T sur le territoire. Le règlement de chaque zone reste le seul outil contractuel d'analyse des possibilités de constructions.**

**1**

**STECAL – Az - Nz**

# STECAL – Az Nz

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques**

Seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes,

- les extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement


ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes



STECAL :

 Az : 0.08 ha

**Type d'activité**  
Entreprise de  
travaux agricole

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment de  
stockage






**BEAUFAI**  
La Thibaudière



STECAL :

 Az : 0,15 ha

**Type d'activité**  
Plombier

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,67 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
mécanique agricole

**Projet**

Construction d'un  
bâtiment de  
stockage





STECAL :

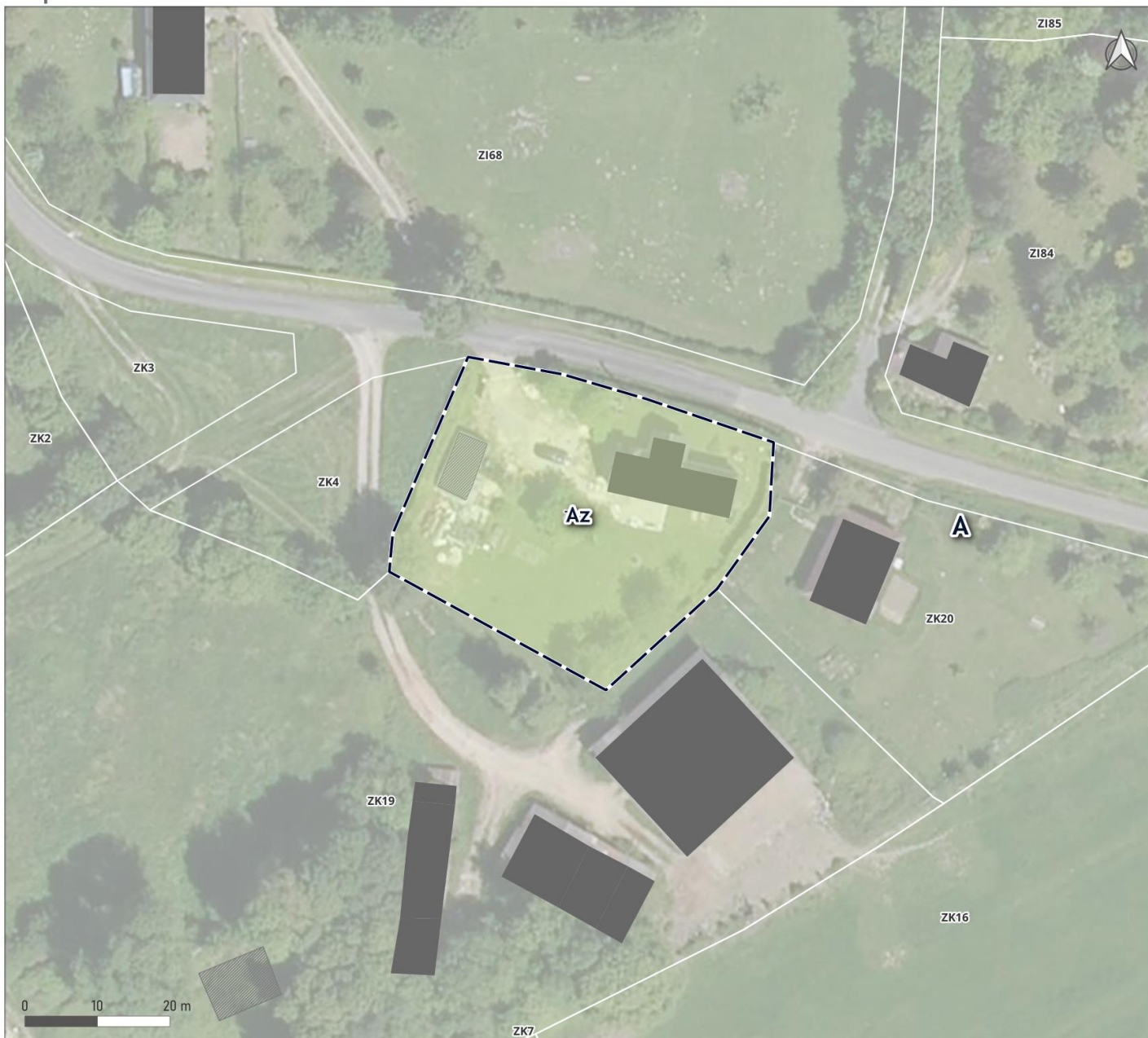
 Az : 0,16 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
maçonnerie-  
isolation


**Projet**

Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 1.69 ha



STECAL :

 Az : 0.53 ha

### Type d'activité

Charpentier-couvreur

### Projet

Construction d'un hangar de stockage





STECAL :

 Az : 0.38 ha

### Type d'activité

Entreprise de  
motoculture

### Projet

Construction de deux  
bâtiments


### Préconisations

Intégrer une gestion  
sécurisée des accès sur  
la voie





STECAL :

 Az : 0.3 ha

**Type d'activité**  
Garage

**Projet**  
Extension de  
l'existant





STECAL :

 Az : 0,43 ha

**Type d'activité**  
site actuellement en friche; la commune a des contacts pour l'accueil d'une entreprise ou un artisan

**Projet**  
Construction d'un bâtiment de stockage et d'une nouvelle construction







STECAL :

 Az : 0,49 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
gestion des espaces  
verts


**Projet**

Construction d'un  
bâtiment



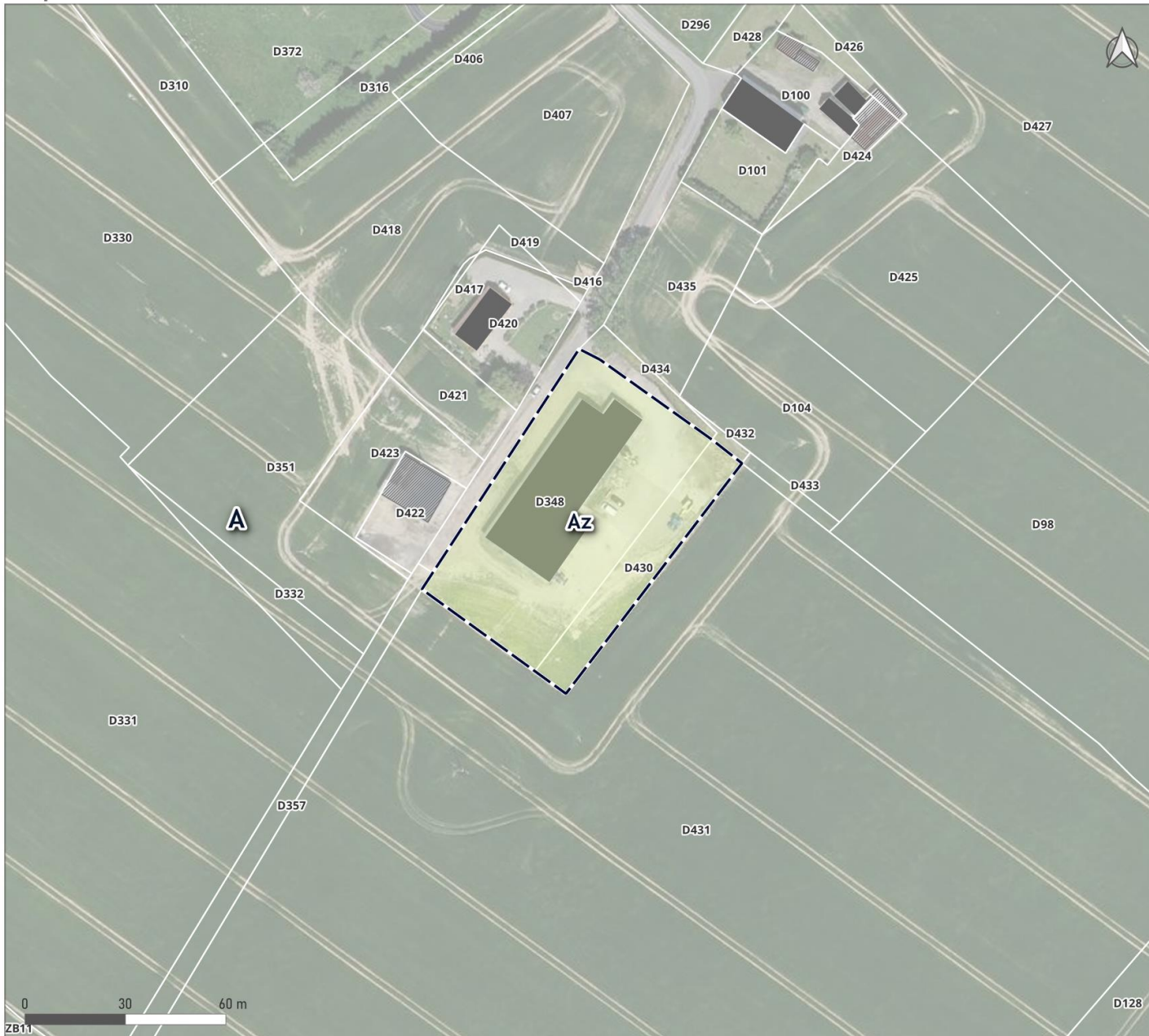


STECAL :

 Az : 0,49 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
travaux agricoles

**Projet**  
Extension de  
bâtiments





STECAL :

 Az : 0,22 ha

**Type d'activité**  
Infrastructure  
sportive

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,34 ha

**Type d'activité**

VRD/Terrassement/  
Assainissement


**Projet**

Construction ou  
extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,18 ha

**Type d'activité**  
Paysagiste

**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,41 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
couverture,  
zinguerie et  
démoussage


**Projet**

Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0.33 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
maçonnerie


**Projet**

Construction d'un  
bâtiment et  
extension de  
l'existant





STECAL :

 Az : 0,5 ha

**Type d'activité**  
Entreprise de  
menuiserie

**Projet**  
Extension







STECAL :

 Nz : 0.28 ha

**Type d'activité**  
Plombier-  
chauffagiste

**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0.23 ha

**Type d'activité**

Garage/entreprise  
de carrosserie


**Projet**

Extension du  
bâtiment existant





STECAL :

 Az : 0,11 ha


**Type d'activité**  
Couvreur/charpentier

**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,64 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
terrassement et  
travaux agricole

**Projet**  
Extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,11 ha

**Type d'activité**

Entreprise d'espaces  
verts

**Projet**

Extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,04 ha

**Type d'activité**  
Brocanteur,  
restauration de  
meubles


**Projet**  
Extension de  
l'atelier



LES ASPRES  
La Houdonnière



STECAL :

 Az : 0.58 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
terrassament

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0.2 ha

**Type d'activité**  
Entreprise de  
plomberie-  
chauffagiste


**Projet**  
Extension du  
bâtiment existant







STECAL :

 Az : 0.28 ha

**Type d'activité**

Entreprise de  
peinture


**Projet**

Construction d'un  
bâtiment de  
stockage





STECAL :

 Az : 0,14 ha


**Type d'activité**  
Electricien

**Projet**  
Extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Nz : 0.31 ha


**Type d'activité**  
Chauffagiste

**Projet**  
Extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0.2 ha

**Type d'activité**  
Entreprise de  
maçonnerie


**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment



0 20 40 m



STECAL :

 Az : 0,9 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
terrassament

**Projet**  
Extension d'un  
bâtiment

MOULINS-LA-MARCHE  
le clos mottet



STECAL :

 Az : 1.17 ha

**Type d'activité**

Espace d'accueil du public


**Projet**

Extension des bâtiments





STECAL :

 Az : 0.29 ha

**Type d'activité**  
Paysagiste

**Projet**  
Construction et  
extension




**MOULINS-LA-MARCHE**  
Les Petites Bruyères



STECAL :  
 Nz : 0.09 ha





STECAL :  
 Az : 1.57 ha


**Type d'activité**  
Entreprise d'achat-  
vente poids lourds

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,21 ha

### Type d'activité

Entreprise de  
stockage et négoce  
de bois de


### Projet

Construction et  
extension






STECAL :

 Az : 0,46 ha





STECAL :

 Az : 0,11 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
travaux publics

**Projet**  
Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,43 ha

### Type d'activité

Entreprise de  
charpente/couverture


### Projet

Construction d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0.39 ha


**Type d'activité**  
Entreprise de  
terrassement

**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment





STECAL :

 Az : 0,41 ha

 Gisement foncier

**Type d'activité**  
Entreprise générale  
(maçonnerie)

**Projet**  
Construction ou  
extension d'un  
bâtiment



**2**

**STECAL - Nt**



# STECAL - Nt

## Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités touristiques

Seule la destination « hébergement touristique » ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...) sont autorisées.

- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes,

- les extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement


ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités touristiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes



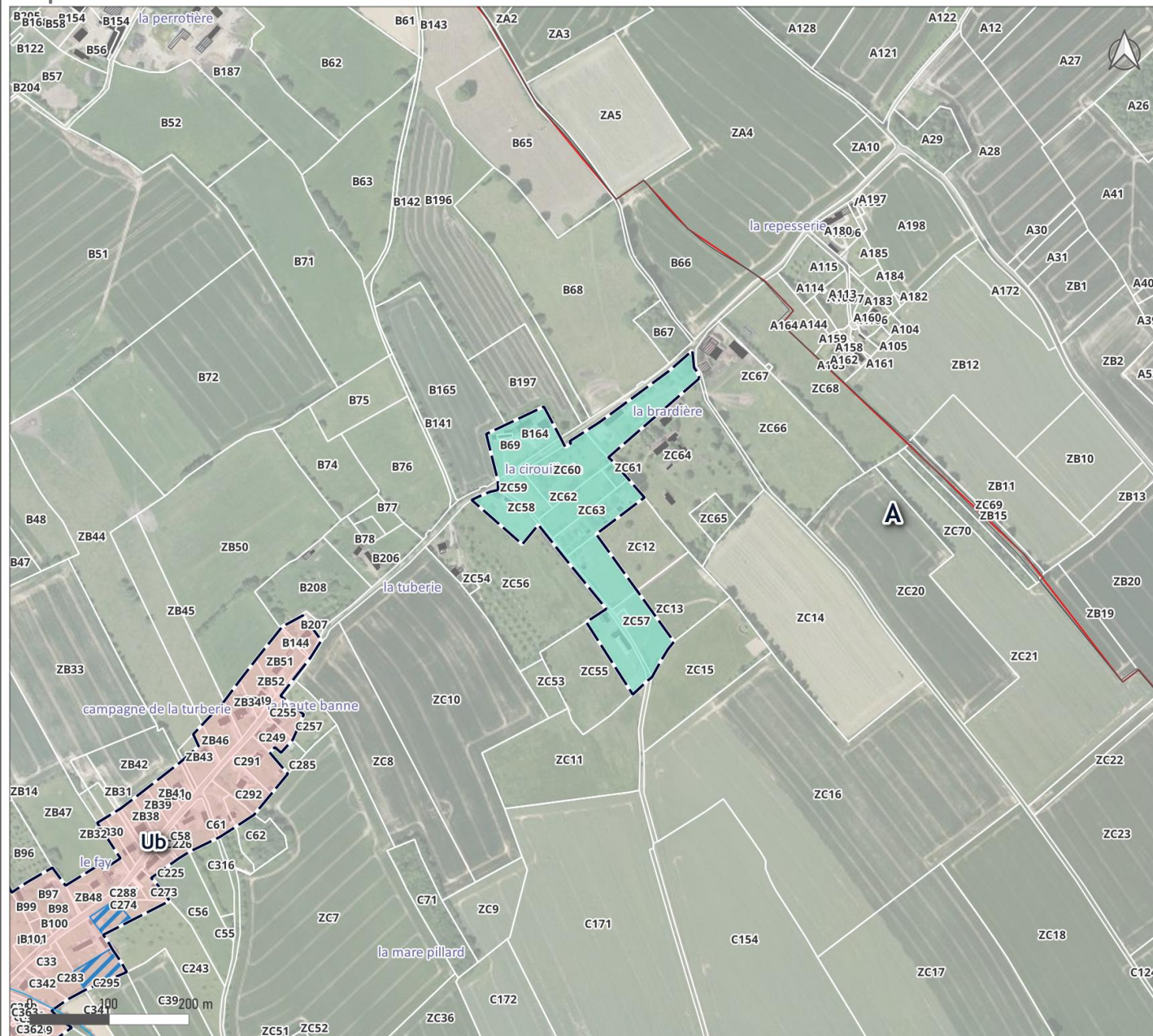
STECAL :

 Nt : 0.27 ha

**Type d'activité**  
Hébergement  
touristique (gîte)

**Projet**  
Construction d'un  
hébergement





### LA CHAPPELLE-VIEL La Cirouillerie



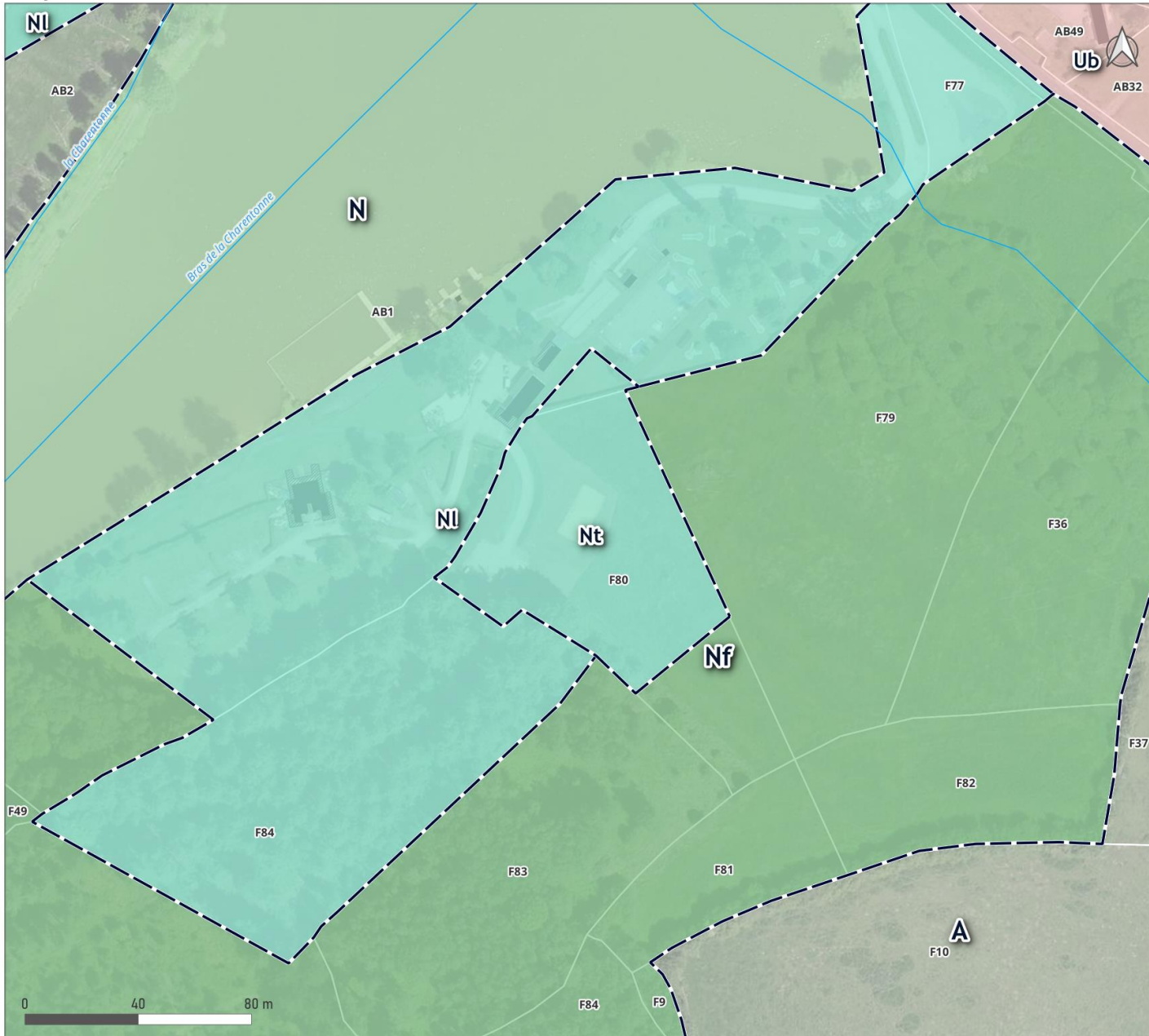
STECAL :

□ Nt : 3.96 ha


▨ Gisement foncier

**Type d'activité**  
Lieu de culte :  
accueil spirituel  
avec hébergements  
et salles de réunion

**Projet**  
Construction ou  
extension de  
bâtiments



STECAL :

 Nt : 0.65 ha

**Type d'activité**  
Site touristique

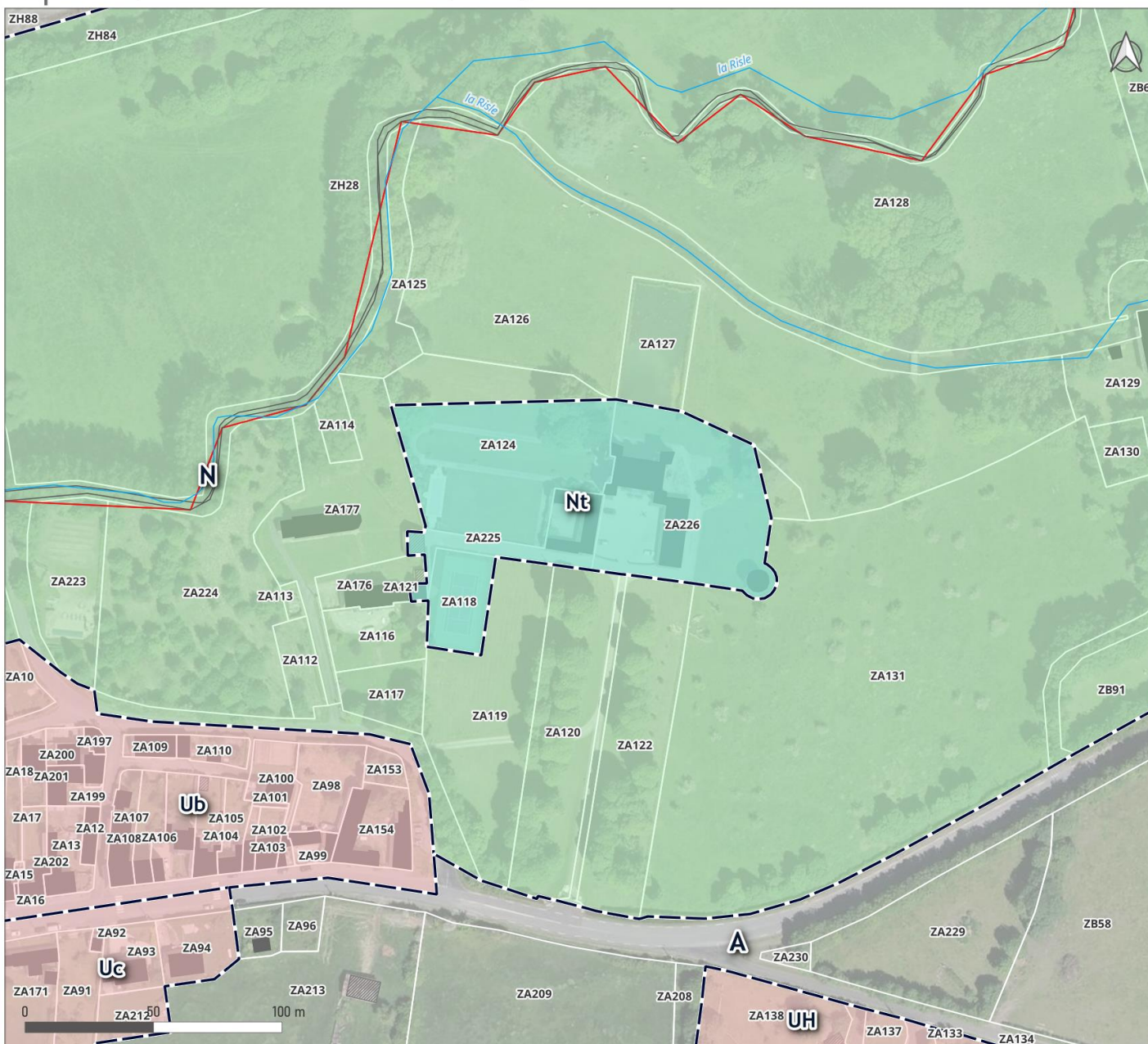
**Projet**  
Hébergement  
nature  
(yourte/chalet bois)  
lié à l'étang et  
l'accrobranche



STECAL :  
 Nt : 0.97 ha


**Type d'activité**  
Site touristique  
(château classé aux  
Monuments  
Historiques)

**Projet**  
Accueil du public et  
lieu culturel  
(concert)





STECAL :

 Nt : 0.74 ha

**Type d'activité**  
Activité touristique

**Projet**  
Construction d'un pavillon d'accueil et d'un parking



**3**

**STECAL - Ah**

# STECAL - Ah

La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée


La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain





**STECAL :**

 Ah : 1.82 ha

 Gisement foncier

**Type**

Habitat


**Projet**


Densification de l'existant, hameau desservi par les réseaux, dents creuses sans impact sur l'activité agricole





STECAL :

 Ah : 1.27 ha

 Gisement foncier


**Type**  
Habitat

**Projet**  
Densification de  
l'existant, hameau  
desservi par les  
réseaux, dents  
creuses sans impact  
sur l'activité agricole





**STECAL :**

 Ah : 3.81 ha

 Gisement foncier

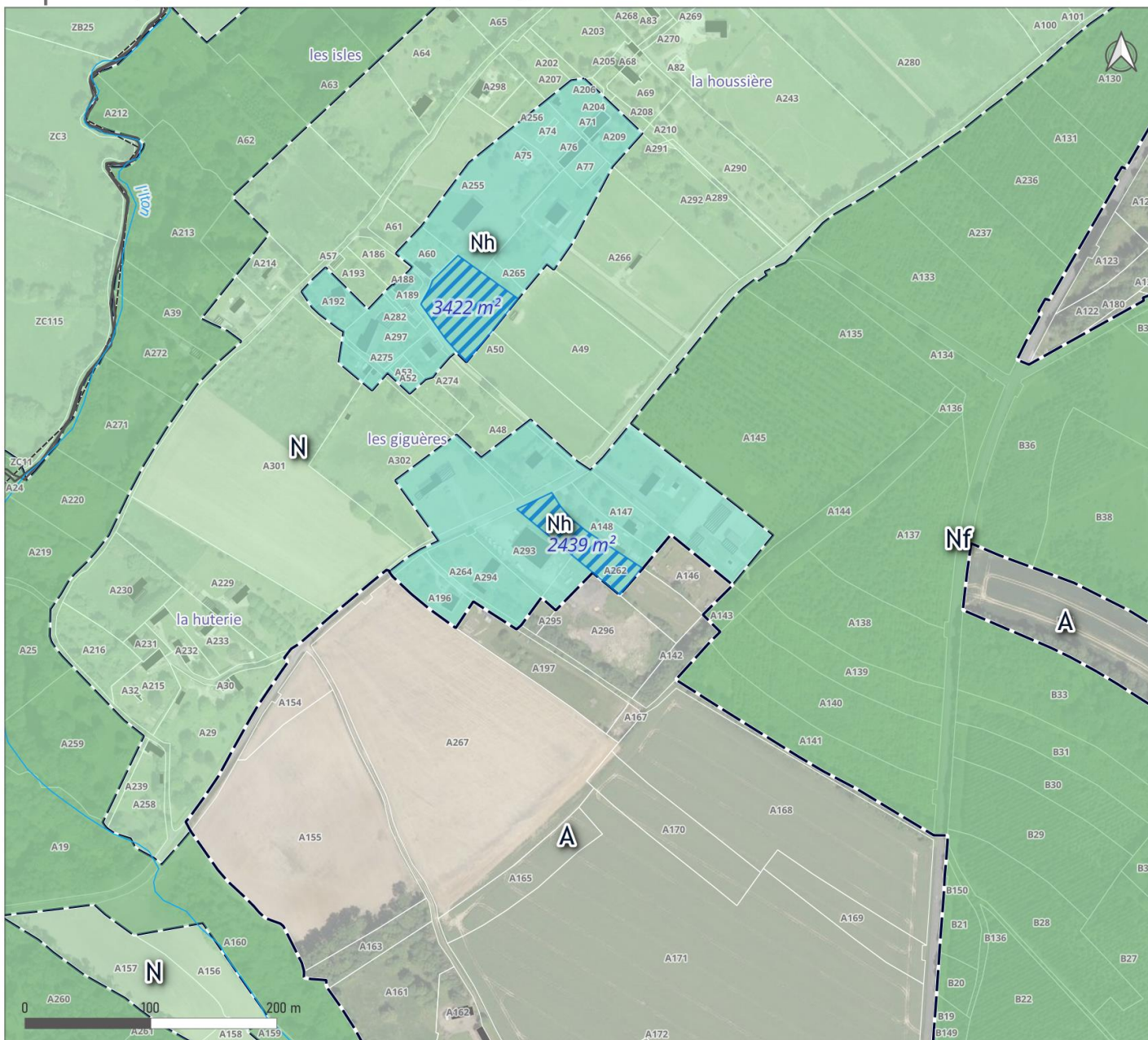
**Type**

Habitat


**Projet**

Densification de l'existant, hameau desservi par les réseaux, dents creuses sans impact sur l'activité agricole





STECAL :

 Nh : 2.92 ha + 2.61 ha

 Gisement foncier

### Type

Habitat

### Projet

Densification de l'existant, hameau desservi par les réseaux, dents creuses sans impact sur l'activité agricole



STECAL :  
Ah : 4.56 ha


**Type**  
Habitat

**Projet**  
Densification de  
l'existant, hameau  
desservi par les  
réseaux, dents  
creuses sans impact  
sur l'activité agricole





STECAL :

 Ah : 4.63 ha

 Gisement foncier

**Type**  
Habitat

**Projet**  
Densification de  
l'existant, hameau  
desservi par les  
réseaux, dents  
creuses sans impact  
sur l'activité agricole

