

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 m² d'emprise au sol nouvellement

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² 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 :

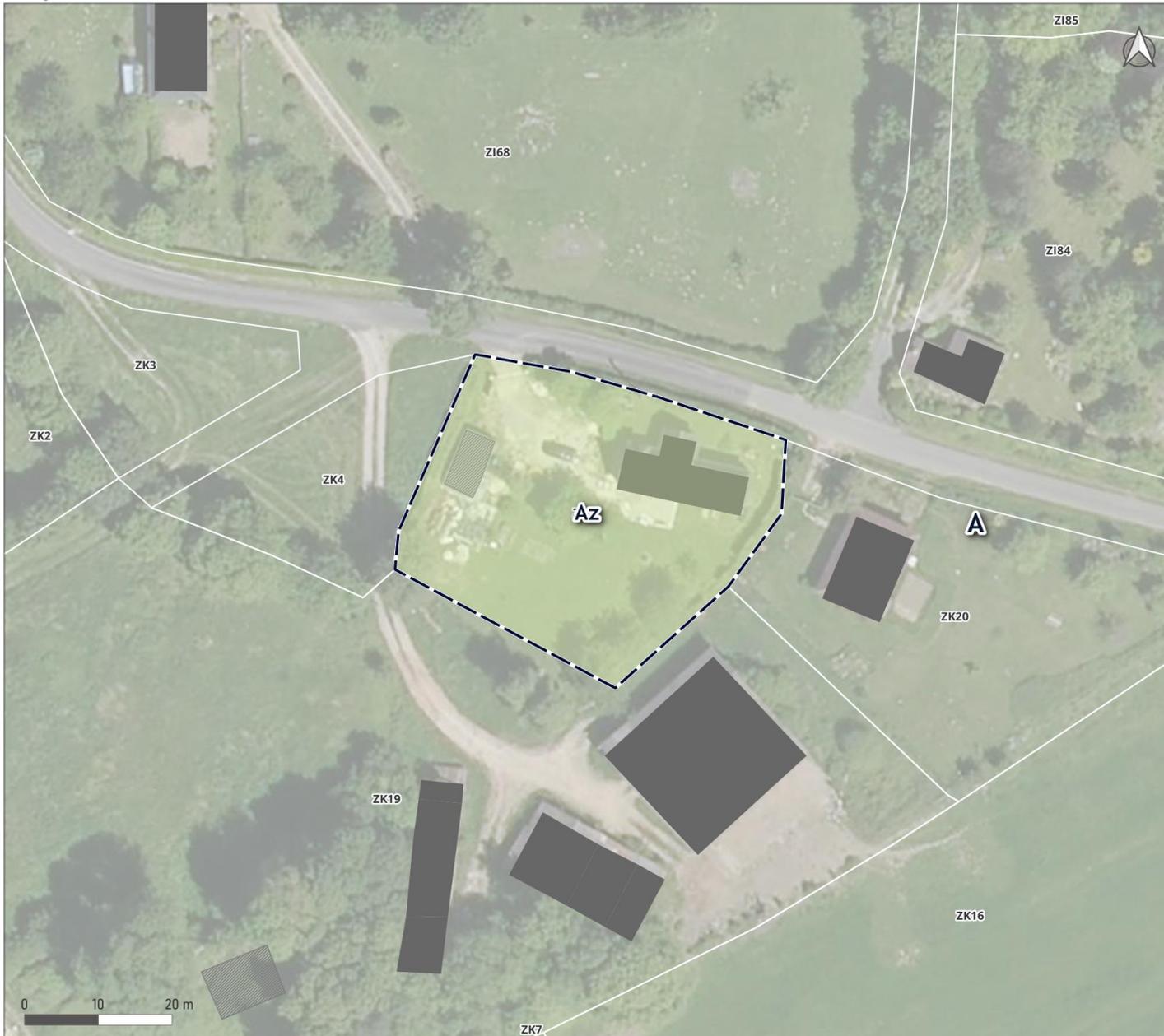
 Az : 0,16 ha

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



0 30 60 m

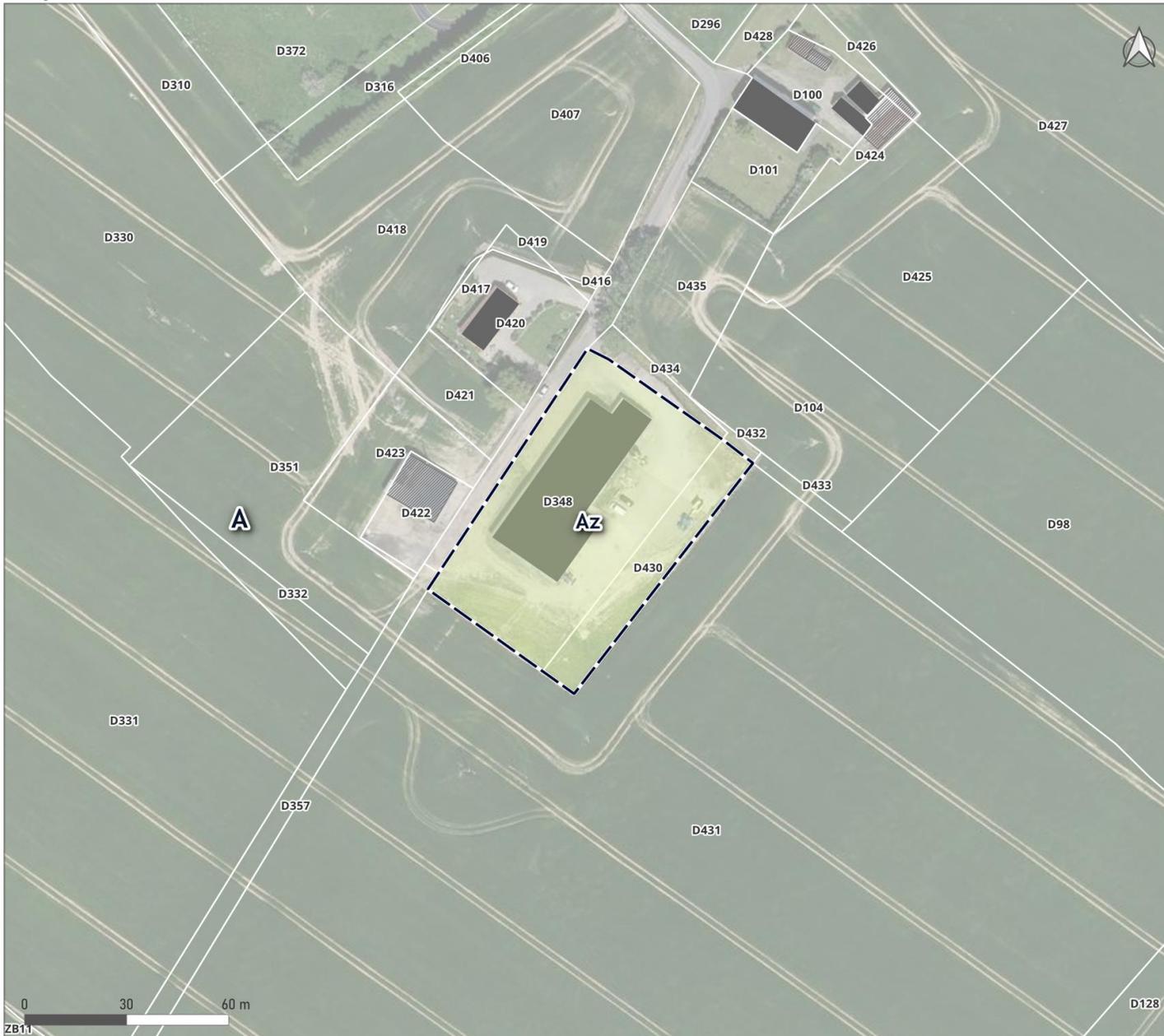


STECAL :

 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 : 0,5 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



0 10 20 m



STECAL :

 Az : 0,04 ha

Type d'activité
Brocanteur,
restauration de
meubles

Projet
Extension de
l'atelier





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





STECAL :
Az : 0,9 ha

Type d'activité
Entreprise de
terrassament

Projet
Extension d'un
bâtiment



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 m² d'emprise au sol nouvellement

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités touristiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol.

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



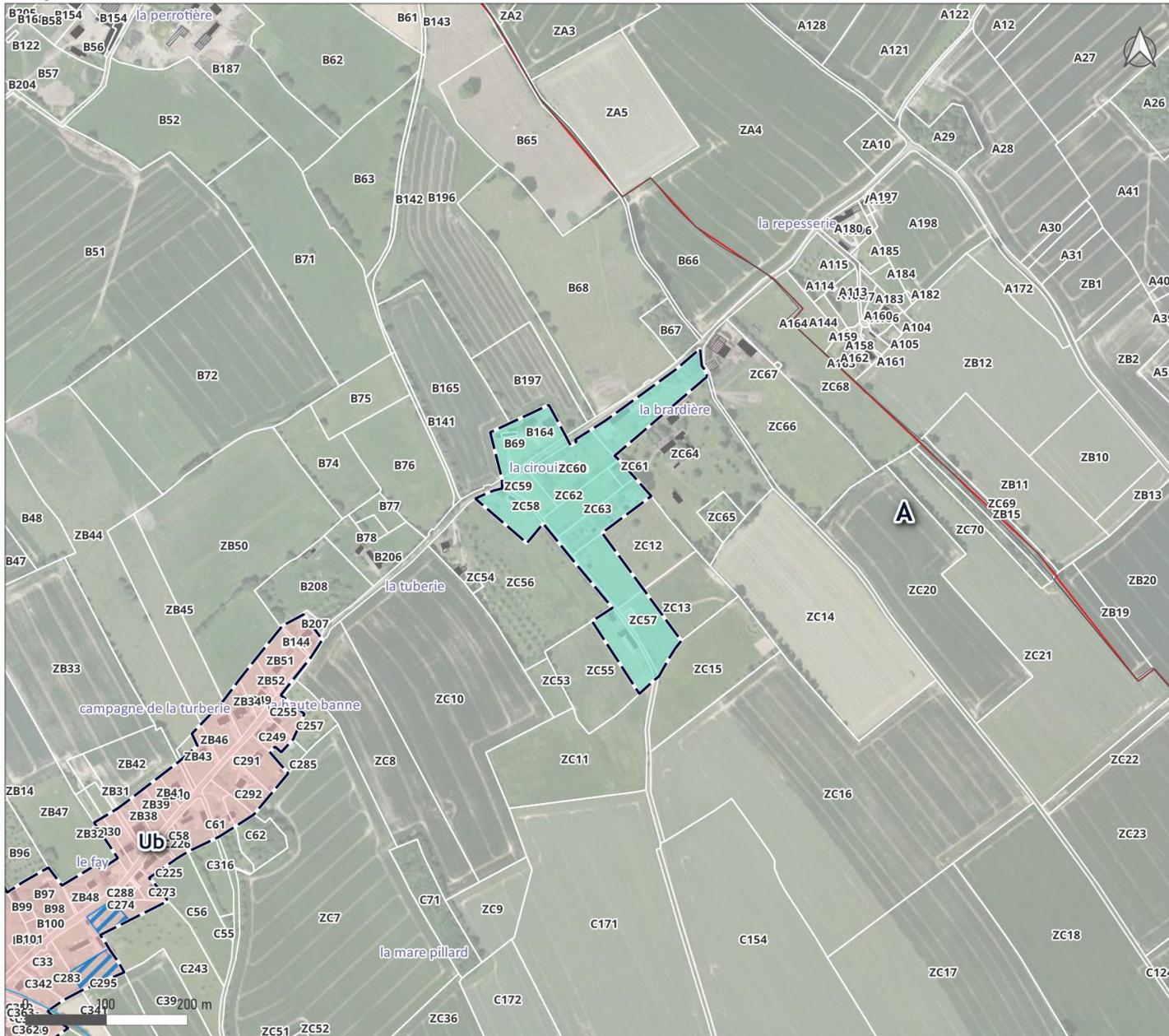
STECAL :

 Nt : 0.27 ha

Type d'activité
Hébergement
touristique (gîte)

Projet
Construction d'un
hébergement





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

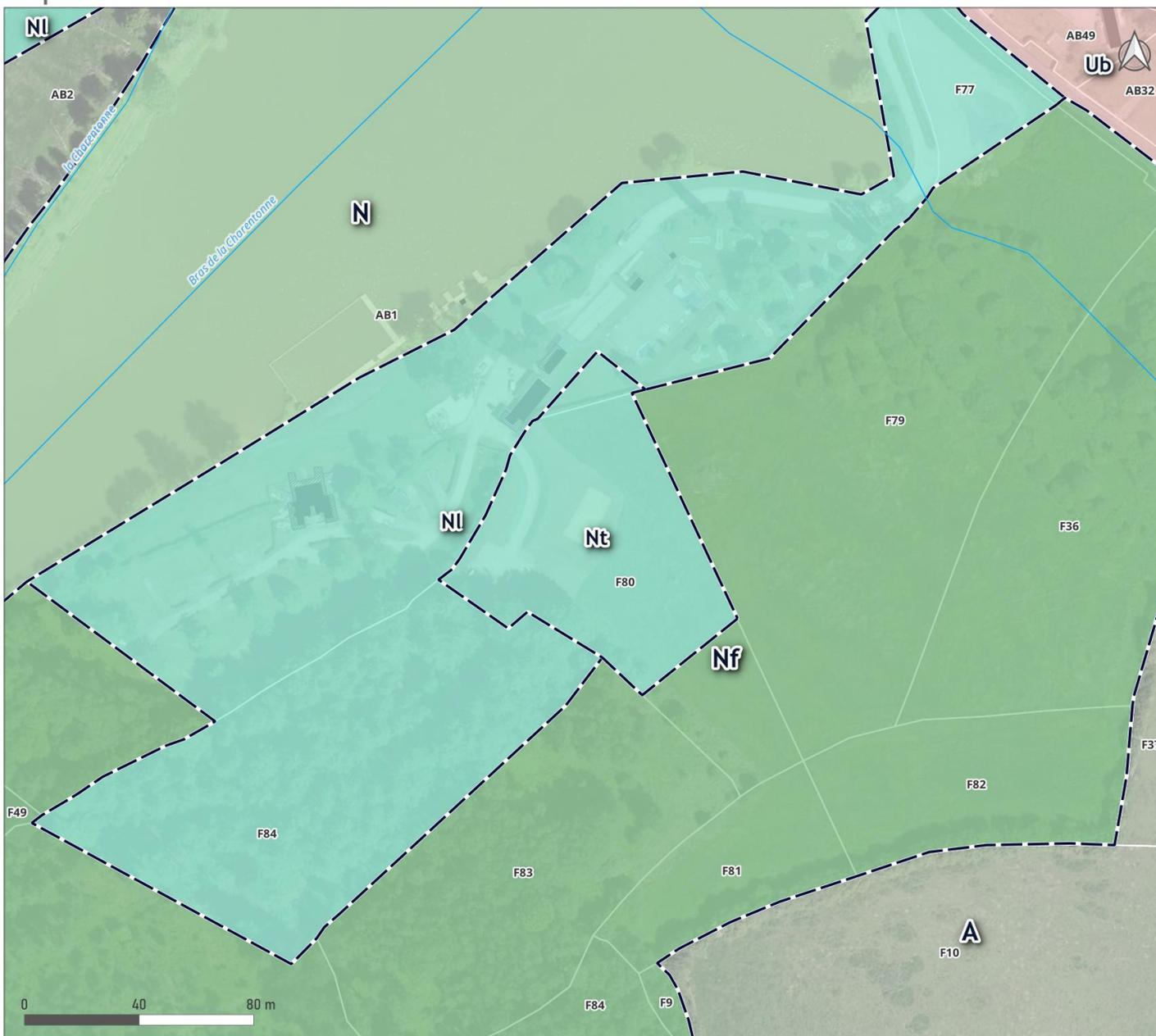


STECAL :

 Nt : 0.65 ha

Type d'activité
Site touristique

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





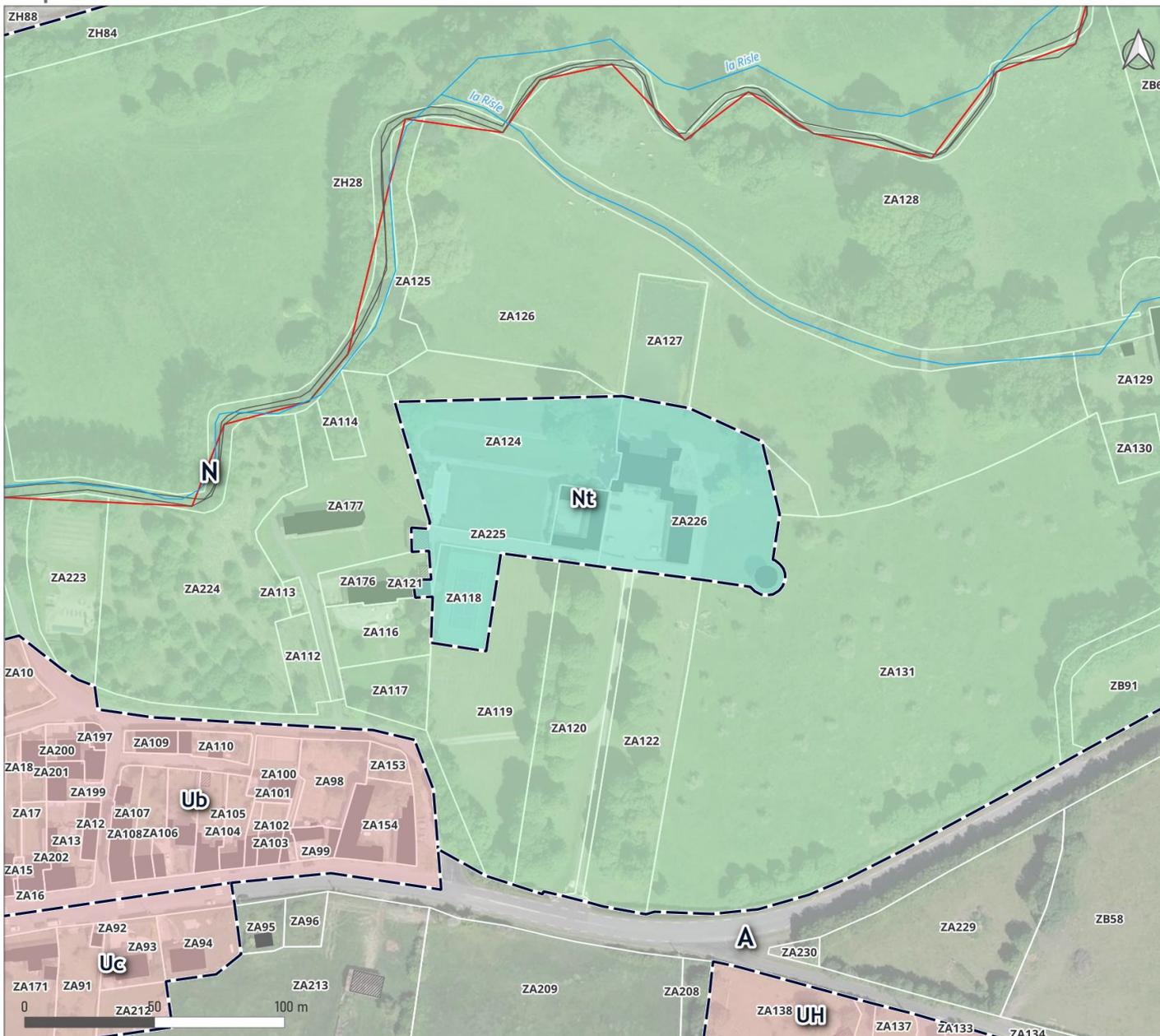
STECAL :
 Nt : 0.97 ha

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 : 3.81 ha

 Gisement foncier

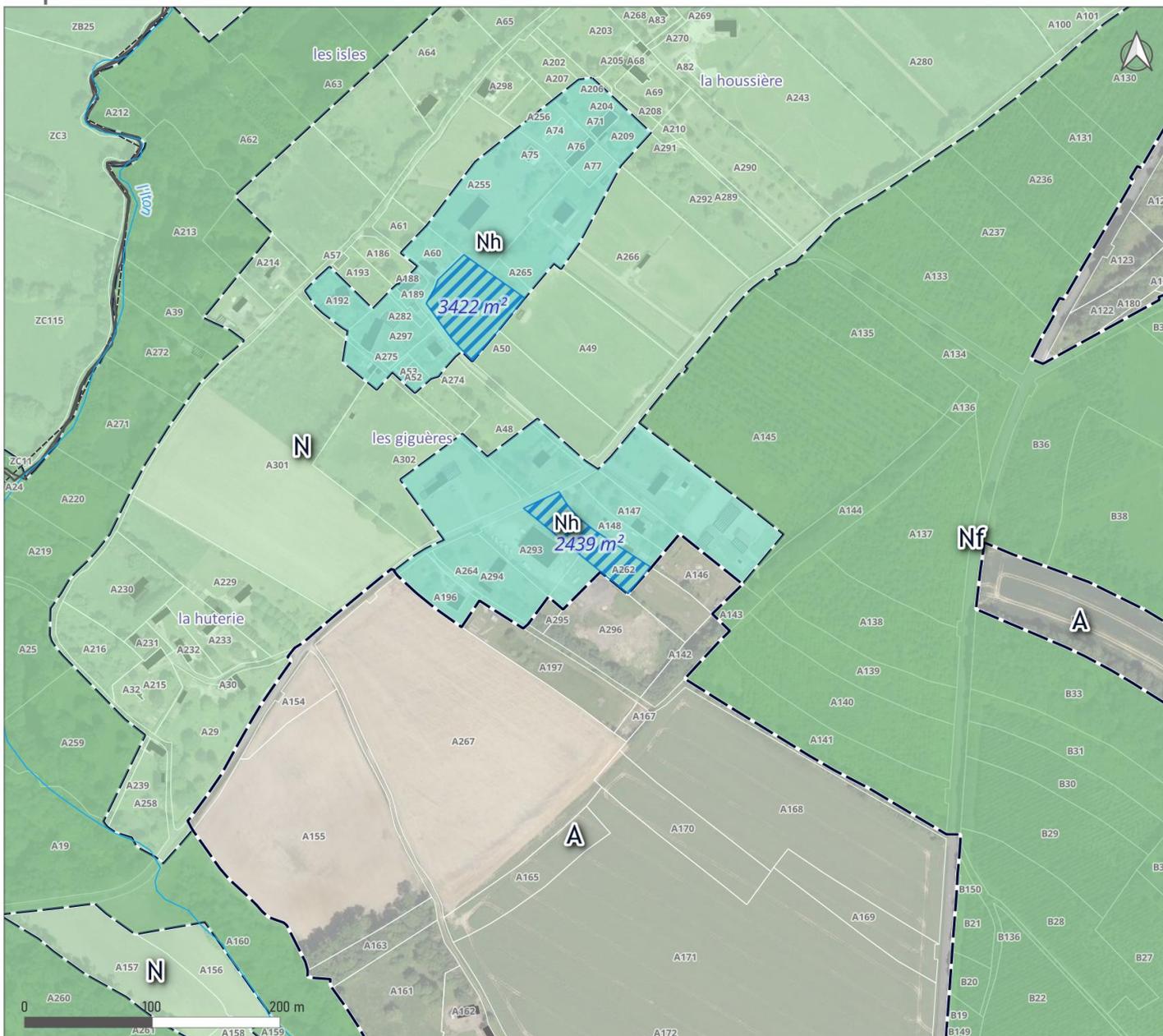
Type

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

