

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version provisoire en date du 28/08/2025

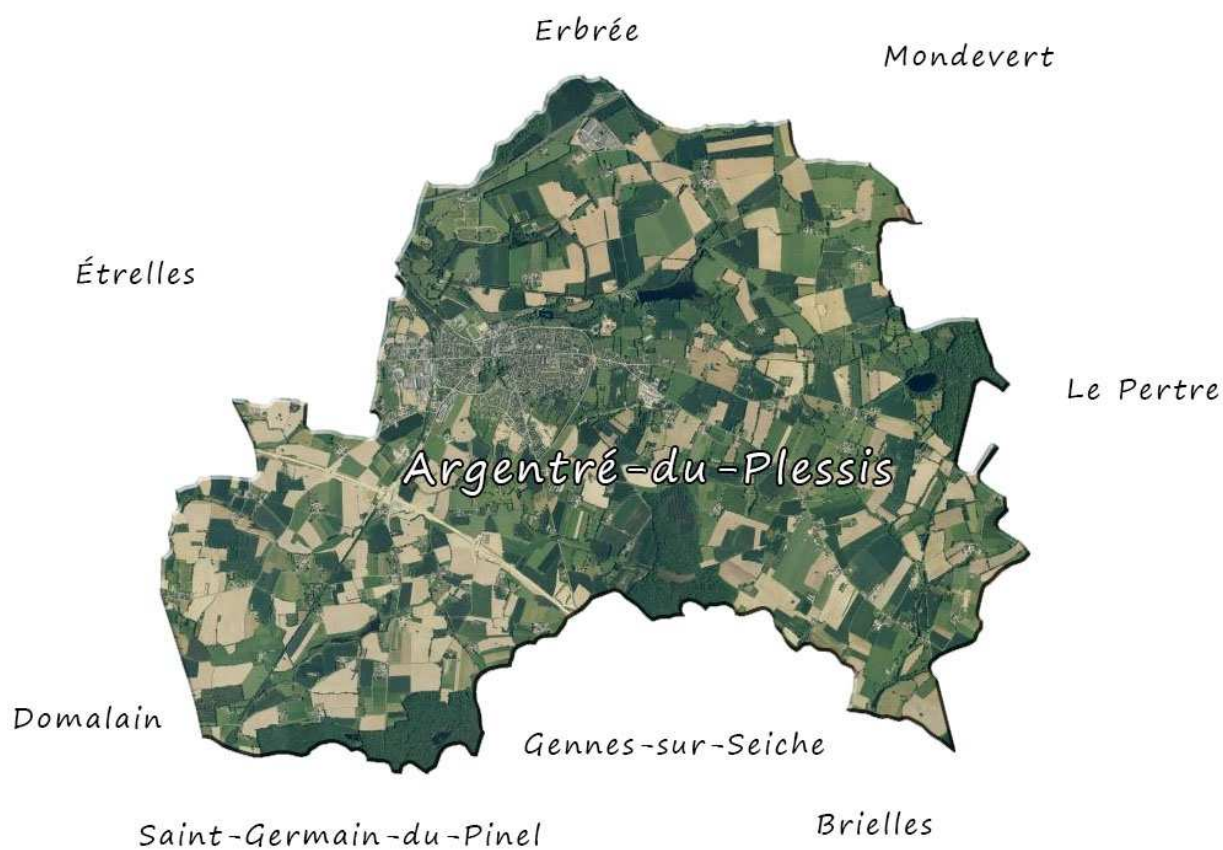


Table des matières

1.	Présentation de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	4
2.	La création d'un STECAL au lieu-dit L'Ettevinrière	6
2.1.	Le contexte	6
2.2.	L'impact sur l'activité agricole	10
2.3.	L'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)	11
2.4.	La modification du zonage.....	12
2.5.	L'application des nouvelles sous-destinations du code de l'urbanisme	13
2.6.	La modification du règlement écrit.....	35
3.	Les incidences sur l'environnement	40
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue.....	40
3.2.	Les incidences sur le système d'assainissement collectif.....	40
3.3.	Les incidences sur l'activité agricole.....	40
3.4.	Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	40
3.5.	Les incidences sur les paysages	40
3.6.	La prise en compte des risques et de la sécurité	41
3.7.	Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	41
4.	Les surfaces des zones.....	42
5.	Conclusion	43

Procédure

La procédure de révision allégée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision générale.

Ainsi, l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme annonce que lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) et des personnes publiques associées (...).

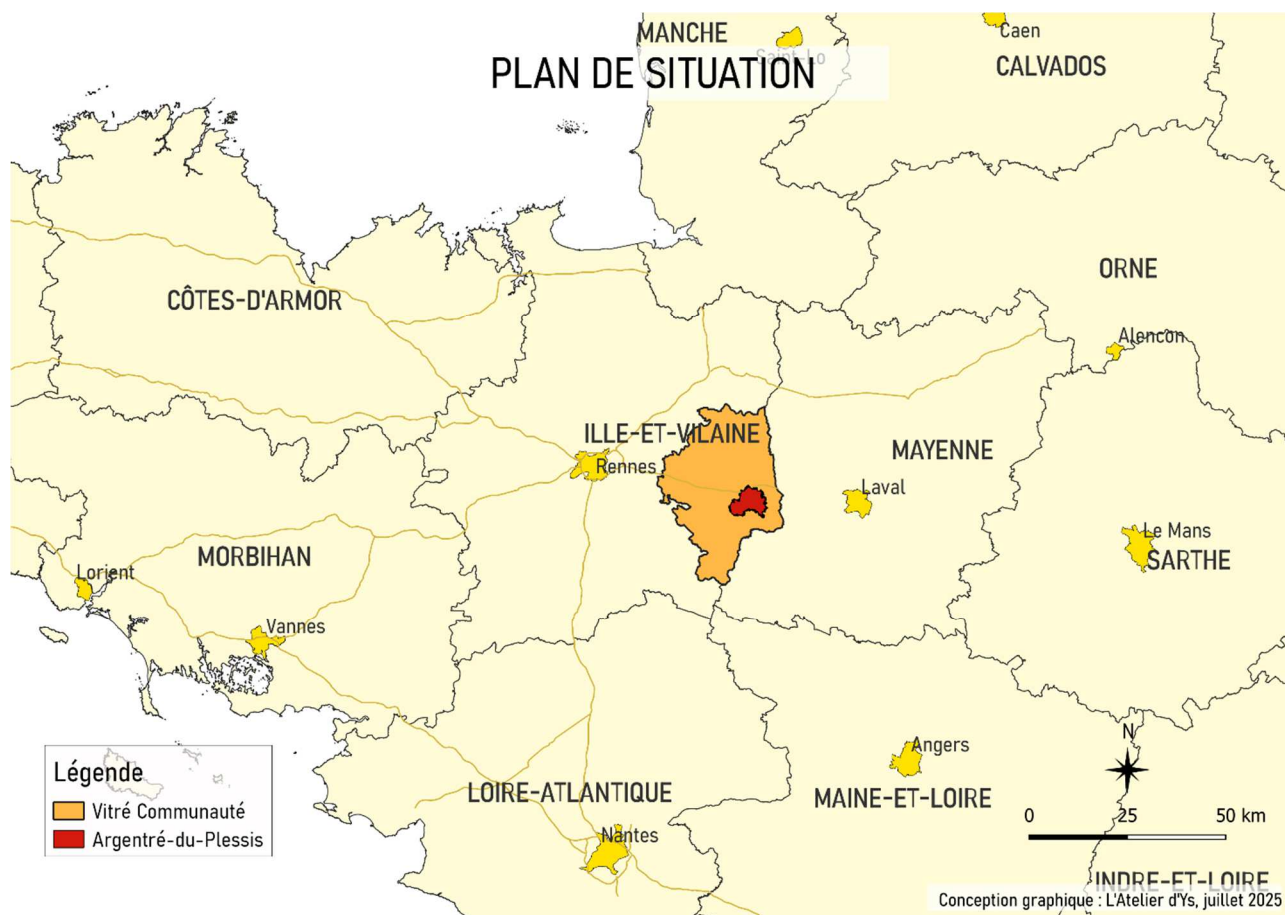
Le dossier sera soumis à enquête publique par M. le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se situe à l'est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



Situé à une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 146 hectares. Sa population est de 4 591 habitants en 2022.

Les communes limitrophes d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont :

- Erbrée et Mondevert au nord,
- Ételles et Domalain à l'ouest,
- Saint-Germain-du-Pinel, Gennes-sur-Seiche et Brielles au sud,
- Le Pertre à l'est.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 83 000 habitants.

Administrativement, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 163 mètres.

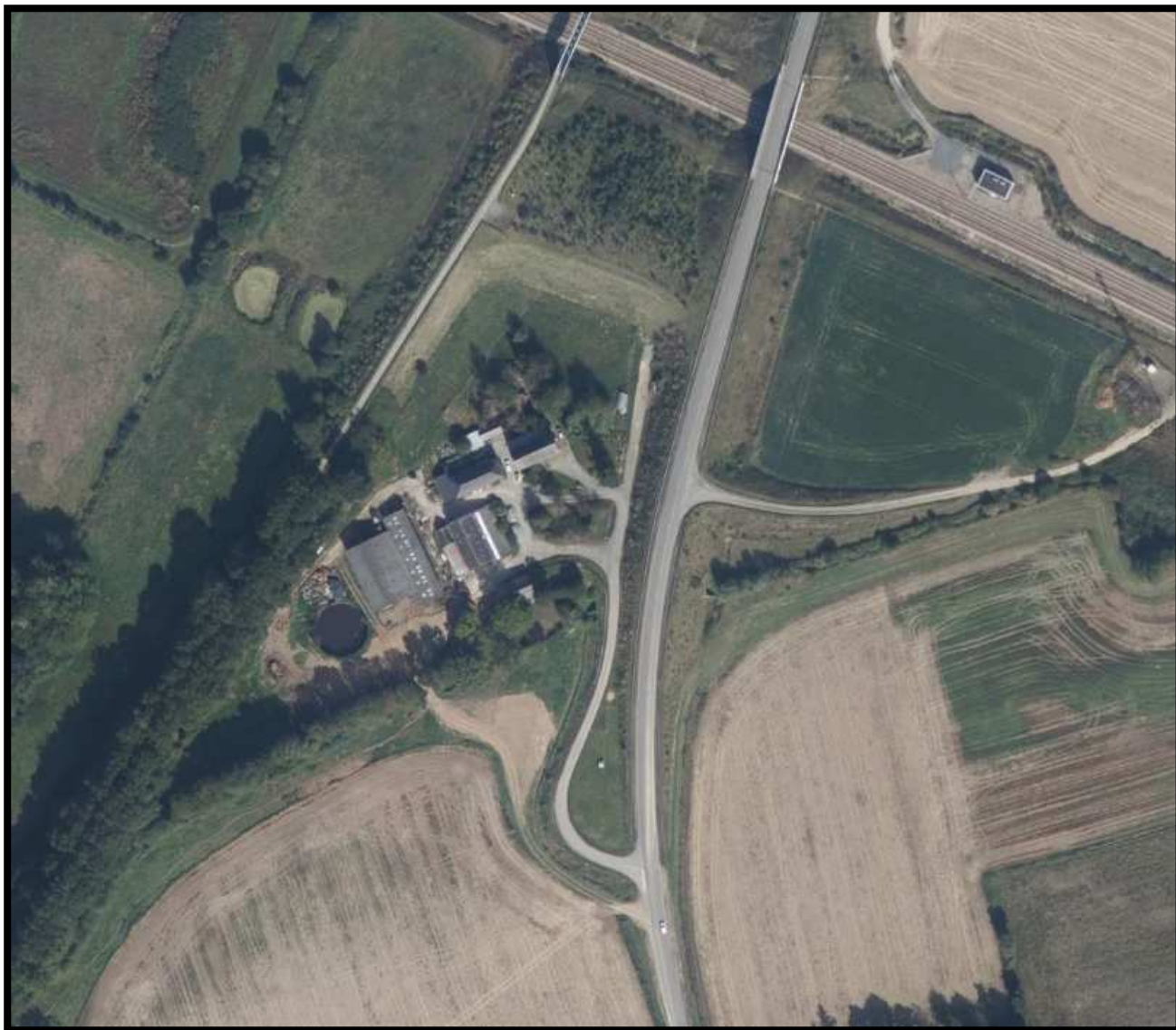
La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 novembre 2021 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 mai 2025.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 28 janvier 2025, a décidé de prescrire la première révision allégée de son PLU. Cette dernière a pour objet la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au lieu-dit L'Ettevinrière.

2. La création d'un STECAL au lieu-dit L'Ettevinère

2.1. Le contexte

Le porteur de projet est éleveur (120 animaux en éco-pâturage) et apiculteur (implantation de ruches en entreprise) au lieu-dit L'Ettevinère, à environ 1,5 km au sud-ouest du centre-ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.



Photographie aérienne du hameau de L'Ettevinère

Il souhaite diversifier son activité en ouvrant sur le site :

- Deux salles de séminaire pour son public.
- Des hébergements touristiques (camping avec cabanes et gîte).

L'implantation de cette activité se fera uniquement par réhabilitation de constructions existantes ou dans des constructions légères et réversibles.



Hameau de L'Ettevinère

Au-delà de la diversification de l'activité du porteur de projet, le projet présente un intérêt particulier pour le développement du territoire communal et départemental car il répond à un déficit d'hébergements touristiques le long de la véloroute de la Régالante qui relie le Mont-Saint-Michel à Nantes.

Les principales orientations sont :

- Rénovation de deux bâtiments agricoles (identifiés au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination) en deux salles de séminaire.
- Construction de cabanes sur deux emplacements du site.
- Rénovation d'un bâtiment en bloc sanitaire et entrepôt.
- Rénovation d'une maison en gîte.
- Maintien d'un bâtiment en local d'accueil pour l'activité.
- Destruction d'anciens poulaillers, d'un hangar agricole et d'un garage.
- Rénovation d'un bâtiment d'élevage (génisses) en bergerie.
- Maintien d'une prairie pour le pâturage.



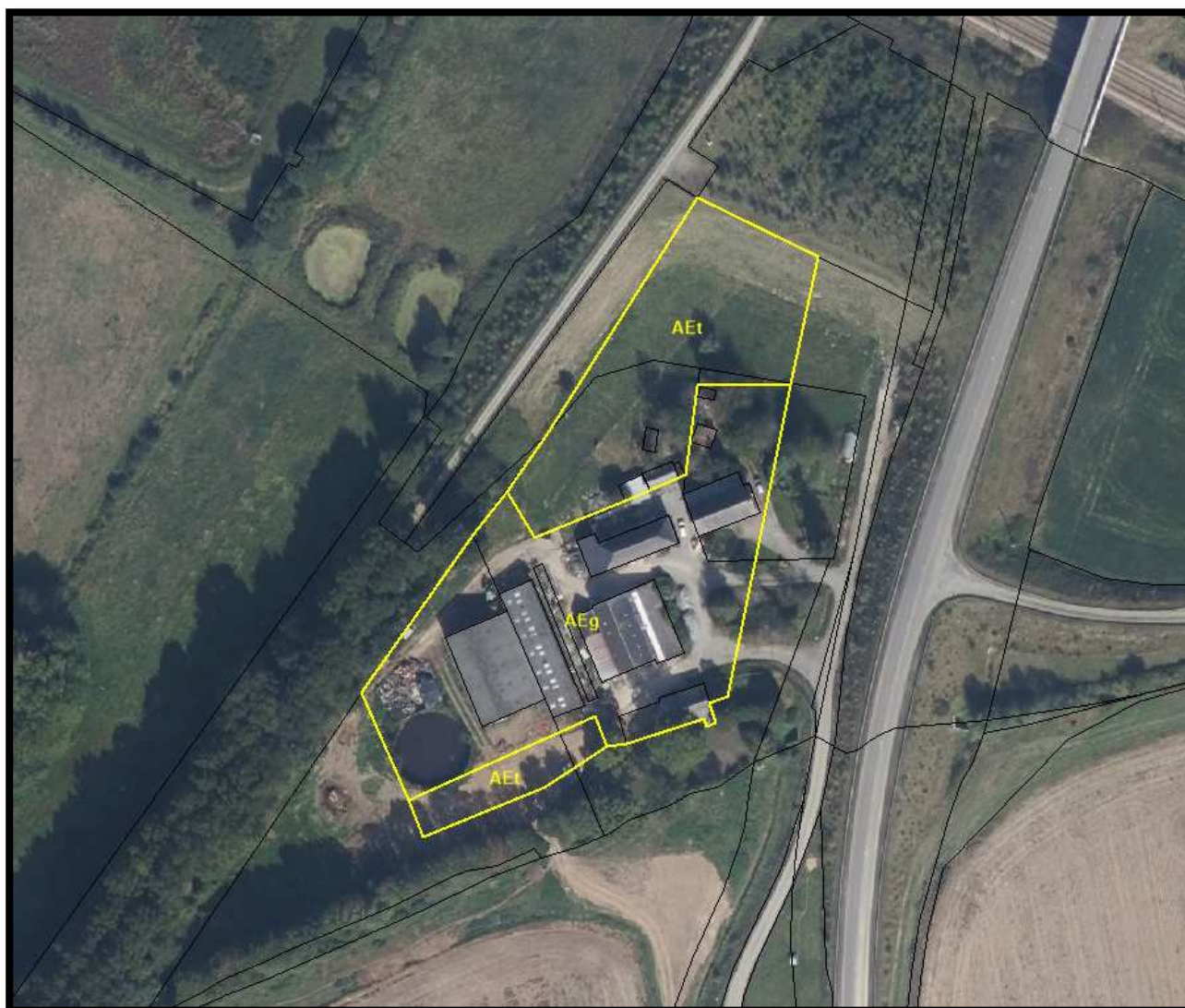
Projet (bâtiments hachurés démolis)

La plupart des bâtiments sont déjà utilisés pour l'activité du porteur de projet. D'autres, comme la maison et le bâtiment d'élevage, seront acquis ou loués.

Au vu du statut intermédiaire de l'activité du porteur de projet, la création d'un STECAL en zone agricole est recommandée pour autoriser sa diversification. En effet, il s'agit, d'une part, d'une activité de soutien aux cultures d'un point de vue social pour laquelle le porteur de projet est adhérent à la MSA. Mais, d'autre part, c'est l'activité commerciale pour laquelle il est enregistré à la Chambre de commerce et d'industrie qui réalise la majeure partie de son chiffre d'affaires.

Par ailleurs, ce STECAL sera divisé en trois zones afin de limiter les constructions en dur au périmètre strictement nécessaire :

- Une zone AEg dont le règlement autorisera les constructions des sous-destinations « exploitation agricole », « logement », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques », à l'emplacement des bâtiments actuels.
- Deux zones AEt dont le règlement autorisera la sous-destination « autres hébergements touristiques » uniquement pour les constructions légères, le long de la véloroute et à proximité de l'étang.



Zonage du STECAL de L'Ettevinère

La superficie totale du STECAL est de 1 ha :

- 0,62 ha pour la zone AEg.
- 0,38 ha pour les zones AEt.

2.2. L'impact sur l'activité agricole

Le périmètre du STECAL couvre une exploitation agricole familiale dont la propriété et l'usage ont évolué dans le temps :

- La maison est occupée par l'ancien exploitant agricole du site, dont l'activité d'élevage bovin a cessé le 01/08/2005.
- Le bâtiment d'élevage bovin et la prairie appartiennent à un GAEC de culture et d'élevage qui a été créé le 01/08/2005 pour reprendre une partie de l'exploitation agricole, et qui les louera au porteur de projet.
- Le reste des bâtiments appartient au porteur de projet, qui y mène son activité à la fois agricole et commerciale depuis le 01/11/2022.

Les terrains et bâtiments dont le porteur de projet n'est pas propriétaire seront mis à disposition par les membres de sa famille.

En 2017, lors de l'étude agricole réalisée à l'occasion de la révision générale du PLU, le GAEC est partagé par deux chefs d'exploitation de 35 et 37 ans. Ils élèvent des vaches à lait et des veaux viande (ICPE déclaration) sur une SAU totale de 91 ha, dont 80 ha sont situés sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Ils portent alors le projet de se regrouper sur un site, ce que confirme la mise en location du bâtiment d'élevage au porteur de projet. L'Ettevinère est ainsi le siège d'exploitation à la fois du GAEC et du porteur de projet.

Les deux autres sièges d'exploitation les plus proches se situent à La Bressinière à environ 450 m, et à La Potinière à environ 760 m.

Sur l'hectare couvert par le STECAL, seul 0,4 ha environ est inscrit au registre parcellaire graphique de 2023 en tant que « prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé) ». Le reste correspond à l'emprise des bâtiments. L'usage de prairie sera conservé par le porteur de projet autour du STECAL pour son activité agricole, et mis en valeur dans le cadre de son activité commerciale.



Extrait du registre parcellaire graphique 2023

2.3. L'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Sur l'hectare couvert par le STECAL, 0,64 ha est considéré comme ENAF au MOS.

Cependant, il faut rappeler que l'implantation de ce projet se fera uniquement par réhabilitation de constructions existantes et/ou dans des constructions légères et réversibles.



Extrait du MOS (en jaune les parcelles classées ENAF, en rouge les parcelles classées non ENAF)

2.4. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU.



Zonage du PLU avant la révision allégée



Zonage du PLU après la révision allégée

2.5. L'application des nouvelles sous-destinations du code de l'urbanisme

2.5.1. Le contexte

Il s'agit de tenir compte de l'arrêté du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, et ainsi :

- remplacer la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
- modifier la définition des sous-destinations « exploitation agricole », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public ».
- ajouter les sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

2.5.2. La modification du règlement écrit

2.5.2.1. Les dispositions générales

Les dispositions générales, et plus particulièrement le lexique, sont modifiées.

Avant modification

Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole : Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture,</p>

	<p>horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.</p> <p>Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries...</p>
<p>2. Habitation</p>	<p>Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes. <p>Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.</p> <p>Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.</p> <p>Hébergement : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs,</p>

	résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.
3. Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p>
	<p>Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation de la faune et de la flore, aire de jeux, etc.</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p>Les logements de fonction d'un service public sont intégrés à cette sous-destination.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque,</p>

	éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.
	<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p>
	<p>Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>Equipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche, etc.</p>
4. Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.</p>
	<p>Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.</p>
	<p>Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de</p>

	<p>services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste, etc.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p>Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.</p> <p>Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.</p>

	Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Après modification

Destinations et sous-destinations

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 23 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole : Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.</p>
	<p>Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries...</p>
2. Habitation	<p>Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code

	<p>général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).</p> <p>- Les gîtes.</p> <p>Hébergement : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services...), hébergement social (foyer d'accueil...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.</p>
<p>3. Commerce et activités de services</p>	<p>Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.</p> <p>Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.</p> <p>Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service notamment médicaux qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.</p> <p>Liste non exhaustive : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel,</p>

	<p>concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc.</p> <p>Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p> <p>Hôtels : Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Autres hébergements touristiques : Recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.</p>
<p>4. Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'Etat, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.</p>

	<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc.</p> <p>Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ».</p> <p>Equipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.</p> <p>Lieux de culte : Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : église, mosquée, temple, etc.</p> <p>Autres équipements recevant du public : Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.</p>
<p>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,</p>

	garagiste et autres activités de réparation, etc.
	Entrepôt : Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entrepôtage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.
	Bureau : Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2.5.2.2. Le règlement de la zone UC

Avant modification

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UC 3)*
- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*

- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

Après modification**Article UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées****Habitation**

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UC 3)*
- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- ~~*Hébergement hôtelier et touristique*~~
- *Hôtels*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

2.5.2.3. Le règlement de la zone UE

Avant modification

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UE 3)*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

Après modification

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UE 3)*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*

- *Equipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

2.5.2.4. Le règlement de la zone UL

Avant modification

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Après modification

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

2.5.2.5. Le règlement de la zone UA

Avant modification

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone UAa

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)*
- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

En zone UAb

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*

En zone UAc

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*

- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

En zone UAd**Commerce et activité de service**

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)*
- *Restauration*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

Après modification**Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées****En zone UAa****Commerce et activité de service**

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)*
- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

- ~~— Hébergement hôtelier et touristique~~
- Hôtels
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En zone UAb**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt

En zone UAc**Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En zone UAd**Commerce et activité de service**

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)*
- *Restauration*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- ~~*Hébergement hôtelier et touristique*~~
- *Hôtels*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

2.5.2.6. Le règlement de la zone 1AUZ**Avant modification****Article 1AUZ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées****Habitation**

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUZ 3)*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Après modification**Article 1AUZ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées****Habitation**

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUZ 3)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

2.5.2.7. Le règlement de la zone 1AUE

Avant modification

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUE 3)*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

Après modification

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- *Logement*
- *Hébergement*

Commerce et activité de service

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUE 3)*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*

- *Equipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Bureau*

2.5.2.8. Le règlement de la zone 1AUA**Avant modification*****Article 1AUA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées******Commerce et activité de service***

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUA 3)*
- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

Après modification***Article 1AUA 1 – Destinations et sous-destinations autorisées******Commerce et activité de service***

- *Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUA 3)*

- *Restauration*
- *Commerce de gros*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- ~~*Hébergement hôtelier et touristique*~~
- *Hôtels*
- *Cinéma*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Équipements sportifs*
- *Lieux de culte*
- *Autres équipements recevant du public*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

2.5.2.9. Le règlement de la zone AE

Avant modification

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

[...]

En zone AEh

Habitation

- *Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)*

Commerce et activité de service

- *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*

Après modification**Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

[...]

En zone AEh***Habitation***

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ~~- Hébergement hôtelier et touristique~~
- *Autres hébergements touristiques*

2.5.2.10. Le règlement de la zone NL**Avant modification****Article NL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées*****Equipements d'intérêt collectif et services publics***

- Autres équipements recevant du public
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Commerce et activité de service

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions définies à l'article NL 2)

Après modification***Equipements d'intérêt collectif et services publics***

- Autres équipements recevant du public
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Commerce et activité de service

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ~~- Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions définies à l'article NL 2)~~
- *Autres hébergements touristiques (sous conditions définies à l'article NL 2)*

2.6. La modification du règlement écrit

Il convient de modifier le règlement écrit de la zone AE du PLU.

Avant modification

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE

*La zone **AE** peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).*

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique :

- ✓ **AEa** délimitant des STECAL situés à La Mazure, au Grand Ronceray et à La Branchette.
- ✓ **AEi** délimitant des STECAL situés à La Tituère, à La Fosse, à La Chauvelière, à Guérin, à La Godissanterie, à La Sirouère, à La Marmotais et au 44 rue de Châteaubriant.
- ✓ **AEs** délimitant un STECAL situé à La Tinardière.
- ✓ **AEh** délimitant un STECAL situé à Launay.

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone AEa

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail

En zone AEi

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

En zone AEs

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En zone AEh**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques

Article AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1 Sont interdits****En toutes zones**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions nouvelles, excepté en zones AEi et AEh.
- Les terrains de camping ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pour l'implantation de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

[...]

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

[...]

4.4 Emprise au sol**En toutes zones**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes) est limitée à 60 m².

En zones AEi et AEh

- Les constructions nouvelles seront limitées à une emprise au sol de 350 m².

[...]

Après modification**CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE**

La zone **AE** peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique :

- ✓ **AEa** délimitant des STECAL situés à La Mazure, au Grand Ronceray et à La Branchette.
- **AEg et AEt** délimitant des STECAL situés à L'Ettevinère.
- ✓ **AEi** délimitant des STECAL situés à La Tituère, à La Fosse, à La Chauvelière, à Guérin, à La Godissanterie, à La Sirouère, à La Marmotais et au 44 rue de Châteaubriant.
- ✓ **AEs** délimitant un STECAL situé à La Tinardière.
- ✓ **AEh** délimitant un STECAL situé à Launay.

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**En zone AEa****Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail

En zone AEg**Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques

En zone AEi**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

En zone AEs**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En zone AEh**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques

En zone AEt**Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole

Commerce et activité de service

- Autres hébergements touristiques

Article AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1 Sont interdits****En toutes zones**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions nouvelles, excepté en zones AEg, AEi et AEh et AEt.
- Les terrains de camping ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pour l'implantation de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, excepté en zone AEt.

[...]

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

[...]

4.4 Emprise au sol**En toutes zones**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

- *L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.*
- *L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.*
- *L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes) est limitée à 60 m².*

En zones AEi et AEh

- *Les constructions nouvelles seront limitées à une emprise au sol de 350 m².*

En zone AEt

- *Les habitations légères de loisirs d'un nombre maximum de 25 ne devront pas excéder une emprise au sol de 15 m² par construction et un total de 250 m².*

[...]

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura aucune incidence sur le système d'assainissement collectif.

3.3. Les incidences sur l'activité agricole

Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence notable sur l'activité agricole. Pour rappel, au sein STECAL, seul 0,4 ha est inscrit au registre parcellaire graphique de 2023 en tant que prairie et cet usage de prairie sera conservé par le porteur de projet.

3.4. Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence notable sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour rappel, sur l'hectare couvert par le STECAL, 0,64 ha est considéré comme ENAF au MOS. Cependant, l'implantation du projet se fera uniquement par réhabilitation de constructions existantes et/ou dans des constructions légères et réversibles.

3.5. Les incidences sur les paysages

Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence notable sur les paysages.

3.6. La prise en compte des risques et de la sécurité

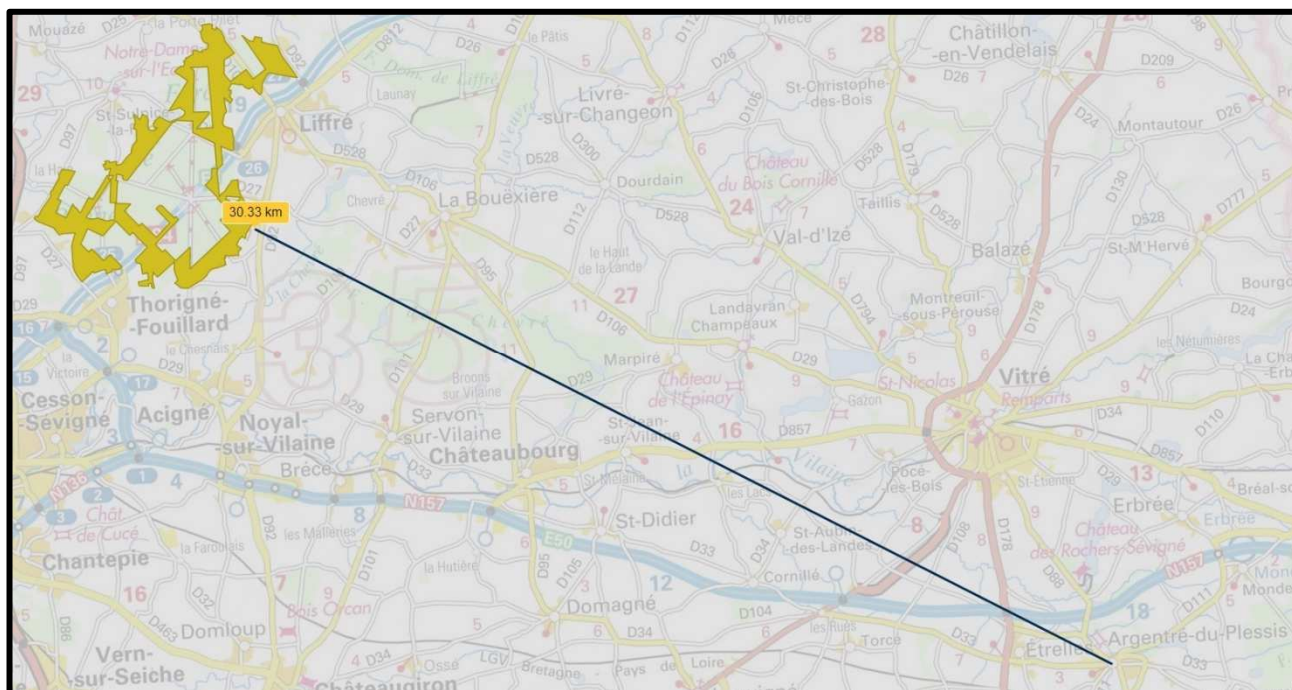
Du fait de sa nature, la présente révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 30 kilomètres d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Il s'agit du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).



Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette révision allégée n°1 du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

4. Les surfaces des zones

La présente révision allégée réduit la superficie de la zone A de 1 ha au profit de la superficie de la zone AE.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone UC	15,3	15,3	=
Zone UE	130,9	130,9	=
Zone UL	14,7	14,7	=
Zone UA	65,9	65,9	=
TOTAL ZONES U	226,8	226,8	=

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone 1AUE	6,2	6,2	=
Zone 1AUZ	10,5	10,5	=
Zone 1AUA	4,5	4,5	=
TOTAL ZONES AU	21,2	21,2	=

Zones Agricoles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone A	3 056,4	3 055,4	-1,0
Zone AE	5,5	6,5	+1,0
TOTAL ZONE A	3 061,9	3 061,9	=

Zones Naturelles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone N	835,5	835,5	=
Zone NL	0,6	0,6	=
TOTAL ZONES N	836,1	836,1	=

TOTAL ZONAGE	4 146,0	4 146,0
---------------------	----------------	----------------

5. Conclusion

Cette procédure de révision allégée va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la révision allégée n°1 du PLU.
- ✓ Le règlement littéral modifié.
- ✓ Le règlement graphique (zonage planche C) modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.