



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL** **DOSSIER D'APPROBATION**

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 5.1
Règlement écrit
JANVIER 2026



SOMMAIRE

1	MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT	6
1.1	ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI	6
1.2	LEXIQUE	7
1.3	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	14
2	DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI	17
2.1	CHAMP D'APPLICATION DU PLUI	17
2.2	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	17
2.2.1	Application des dispositions du Code de l'Urbanisme	17
2.2.2	Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques	17
2.2.3	Règlementation relative aux vestiges archéologiques	18
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	19
2.3.1	Adaptations mineures et dérogations	19
2.3.1.1	Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an	19
2.3.1.2	Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	19
2.3.1.3	Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	19
2.3.1.4	Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	19
2.3.2	Edification de clôtures	20
2.3.3	Dispositions génériques en matière d'application des règles de construction, de reconstruction, de travaux, de restauration, de démolition	20
2.3.3.1	Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	20
2.3.3.2	Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans	20
2.3.3.3	Travaux sur bâti existant	20
2.3.4	Constructions et installations spécifiques	20
2.3.5	Affouillements et exhaussements des sols	21

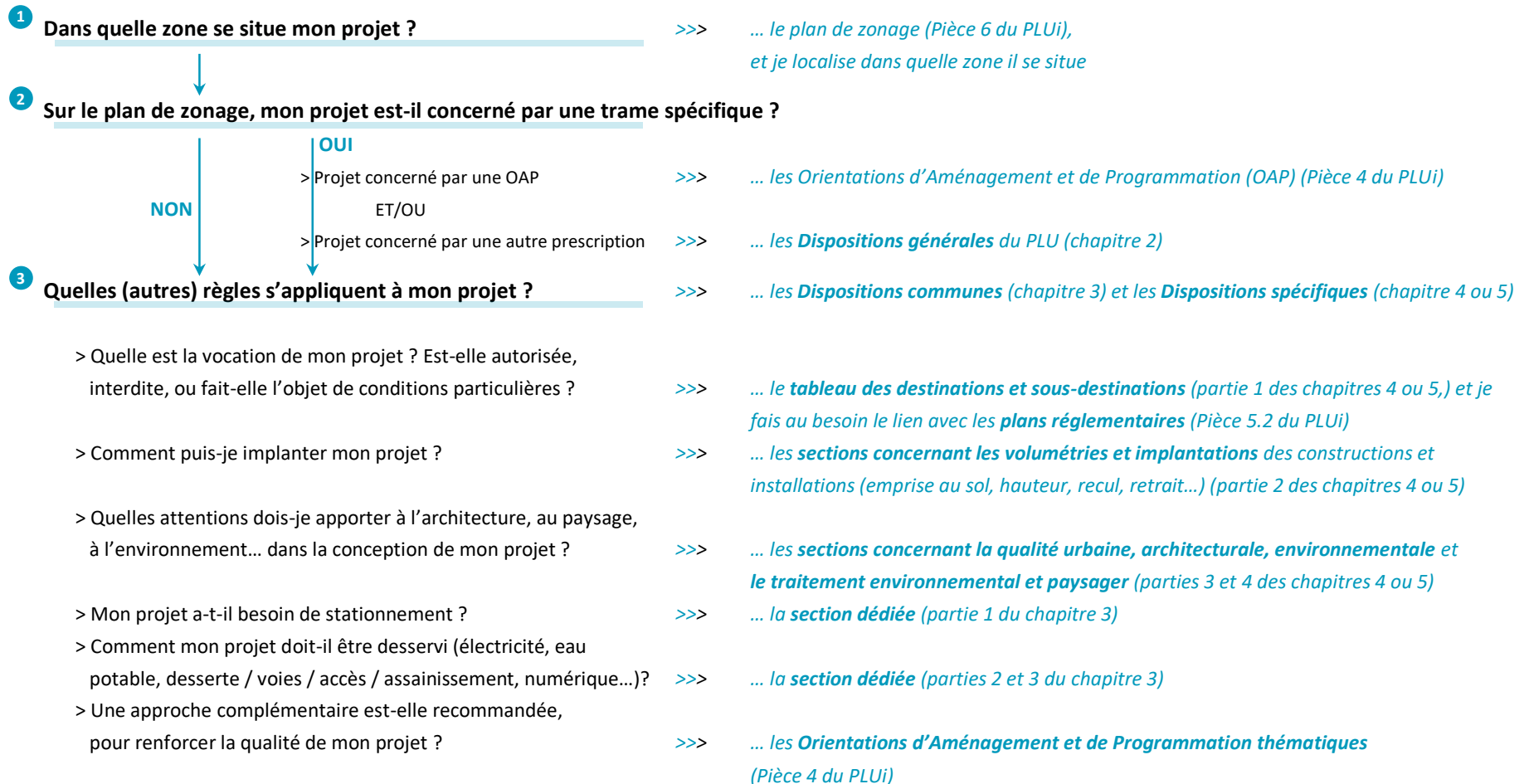
2.4	LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI	21
2.4.1	Les Zones Urbaines (U)	21
2.4.2	Les Zones à Urbaniser (AU)	21
2.4.3	Les Zones Agricoles (A)	22
2.4.4	Les Zones Naturelles (N)	22
2.5	PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES	23
2.5.1	Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire	23
2.5.1.1	Espaces boisés classés ET ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'article l113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classes)	23
2.5.1.2	Haies, arbres, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme	23
2.5.1.3	Zones humides identifiées au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme	24
2.5.1.4	Cours d'eau identifiés au titre des articles l151-23 et r151-43 5° du code de l'urbanisme	25
2.5.2	Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages	25
2.5.2.1	Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme	25
2.5.2.2	Zone de présomption de prescriptions archéologiques	26
2.5.2.3	Jardins à protéger au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme	27
2.5.3	Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	27
2.5.3.1	Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article l151-6 du code de l'urbanisme	27
2.5.3.2	Emplacements réservés	27
2.5.3.3	Changement de destination identifiés au titre de l'article l151-11 2° du code de l'urbanisme	27
2.5.3.4	Linéaire de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article l151-16 du code de l'urbanisme	28
2.5.3.5	Liaisons douces identifiées au titre de l'article l151-38 du code de l'urbanisme	28
2.5.3.6	Règles graphiques d'implantation	28
2.5.4	Les mesures de prise en compte des risques et nuisances	28
2.5.4.1	Risque d'inondation / PPRI	28
2.5.4.2	Risque d'inondation / Atlas des Zones Inondables	28
2.5.4.3	Périmètre de cavités souterraines	29
2.5.4.4	Classement des infrastructures sonores	29

3	DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	30	4	DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)	39
3.1	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS.....	30	4.1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES	39
3.1.1	<i>Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation.....</i>	30	4.1.1	<i>Affectations, usages des sols et types d'activités (zones U et AU)</i>	39
3.1.1.1	Modalités de calcul	30	4.1.2	<i>Destinations et sous-destinations (zones U et AU)</i>	39
3.1.1.2	Modalités de réalisation	30	4.2	IMPLANTATIONS, HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL	41
3.1.2	<i>Stationnement des véhicules</i>	31	4.2.1	<i>Conditions relatives aux implantations.....</i>	41
3.1.2.1	Règles qualitatives	31	4.2.2	<i>Conditions relatives aux hauteurs.....</i>	41
3.1.2.2	Règles quantitatives.....	31	4.2.3	<i>Conditions relatives aux EMPRISES AU SOL.....</i>	42
3.1.3	<i>Stationnement des vélos.....</i>	34	4.2.4	<i>Conditions détaillées relatives aux implantations et hauteurs ...</i>	43
3.2	CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES.....	35	4.3	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
3.2.1	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	35	4.3.1	<i>Principes généraux.....</i>	46
3.2.1.1	Desserte	35	4.3.2	<i>Façades</i>	46
3.2.1.2	Accès.....	36	4.3.3	<i>Toitures</i>	46
3.2.1.3	Voies nouvelles	36	4.3.3.1	Conditions générales.....	46
3.2.2	<i>Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</i>	36	4.3.3.2	Conditions détaillées.....	46
3.3	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	36	4.3.4	<i>Clôtures</i>	48
3.3.1	<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</i>	36	4.3.4.1	Conditions générales.....	48
3.3.1.1	Eau potable	36	4.3.4.2	Conditions détaillées.....	48
3.3.1.2	Electricité	37	4.3.4.3	Dispositions particulières	49
3.3.1.3	Assainissement	37	4.4	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	49
3.3.2	<i>Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</i>	38	4.4.1	<i>Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées.....</i>	49
3.3.3	<i>Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	38	4.4.2	<i>Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	49
			4.4.3	<i>Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....</i>	50

5	DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)	51
5.1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES 51	
5.1.1	<i>Affectations, usages des sols et types d'activités (zones A et N)</i> .51	
5.1.2	<i>Destinations et sous-destinations (zones A et N)</i>	52
5.2	IMPLANTATIONS, HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL	54
5.2.1	<i>Conditions relatives aux implantations</i>	54
5.2.2	<i>Conditions relatives aux hauteurs</i>	55
5.2.3	<i>Conditions relatives aux eMPRISEs AU SOL</i>	55
5.2.4	<i>Conditions relatives à la constructibilité limitée pour l'habitat en zones A et N</i>	56
5.2.5	<i>Conditions relatives aux destinations, implantations, hauteurs et emprises au sol dans les STECAL</i>	57
5.3	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 58	
5.3.1	<i>Principes généraux</i>	58
5.3.2	<i>Façades.....</i>	58
5.3.3	<i>Toitures.....</i>	58
5.3.3.1	<i>Conditions générales</i>	58
5.3.3.2	<i>Conditions détaillées</i>	58
5.3.4	<i>Clôtures.....</i>	59
5.3.4.1	<i>Conditions générales</i>	59
5.3.4.2	<i>Conditions détaillées</i>	59
5.3.4.3	<i>Dispositions particulières.....</i>	60
5.4	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	60
5.4.1	<i>Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées</i>	60
5.4.2	<i>Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	60
5.4.3	<i>Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	61

1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

1.1 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUi



1.2 LEXIQUE

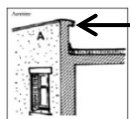
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

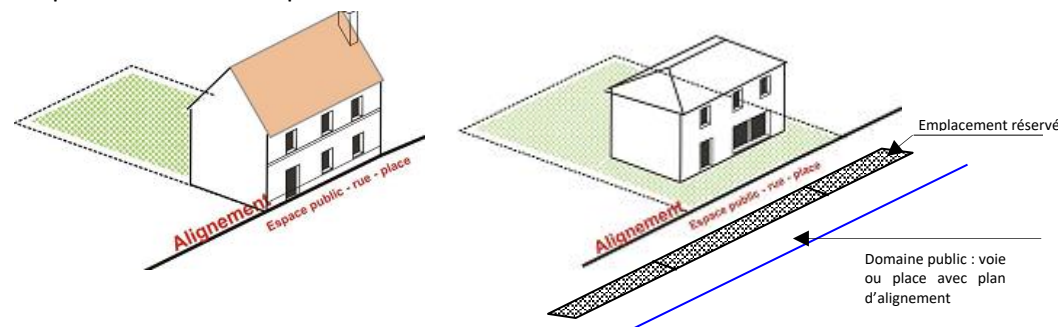


Acrotère

ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service »

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

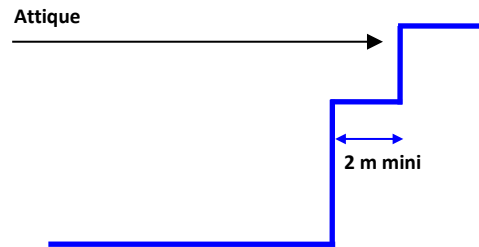
ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et le domaine public routier (voies et emprises publiques). Il peut résulter soit d'un état de fait constitué par la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement, soit d'un alignement individuel, ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



AMENAGEMENT : ensemble d'actions concertées visant à aménager un local ou un lieu, public ou privé, à travers une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction secondaire non accolée au bâtiment principal (exemple : abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en recul d'au moins 2 mètres des deux côtés de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations ».

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service ».

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

CINEMA : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service ».

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE DE GROS : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service »

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations ».

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service ».

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...). Les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ». Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLUi lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos, logement de fonction (si la nécessité en est démontrée) ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- À l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans la section « Destinations et sous-destinations » qui suit ce lexique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements

de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : 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 ;
 - La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

EMPRISE AU SOL : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ENTREPOT : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations ».

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables (toiture végétale).

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations ».

EXPLOITATION AGRICOLE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Exploitation agricole et forestière ».

EXPLOITATION FORESTIERE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Exploitation agricole et forestière ».

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

L'existence physique implique notamment que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

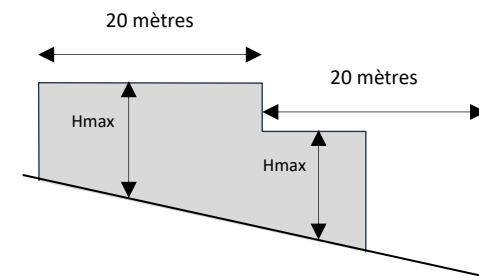
EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (27/01/2026).

FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITATION : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations ».

HAUTEUR MAXIMALE : La hauteur maximale est fixée à partir d'un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « habitation ».

HOTELS : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service ».

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il présente la même destination que la construction principale.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.



PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies et emprises publiques, d'une limite séparative, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RESTAURATION : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « Commerce et activités de service ».

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES : voir définition dans la section suivante « Destinations et sous-destinations », destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée

à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies pour l'application du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Le présent règlement mentionne les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes.

1.3 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition :

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, de communication et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens, à la logistique, ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination 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 comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être

rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination 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.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination 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.
- **HOTELS** : Cette sous-destination 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.
- **AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES** : Cette sous-destination 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.
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination 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.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination 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.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination 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.

- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **LIEUX DE CULTE** : Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination 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.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. 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. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination 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 » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

2 DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI

2.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLUI

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la commune.

2.2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un PLU. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

2.2.1 APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111- 16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux territoires dotés d'un PLU. Néanmoins, restent applicables les articles suivants :

- R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

- R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (art. L.151-35 du Code de l'Urbanisme) : il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2.2.2 APPLICATION DES DISPOSITIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes dédiées du PLUi ;
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;

- Les dispositions du Code de l'Environnement issues de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier » ;
- Les dispositions de la loi n°2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n°2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003 ;
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 relative au logement opposable et la loi n°2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 5 mars 2007 ;
- Les dispositions de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dites loi « Grenelle ») ;
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » ;
- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « loi LAAAF » ;

- Les dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » ;
- Les dispositions de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » ;
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- Les dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience » ;
- Les dispositions de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite « loi ZAN ».

2.2.3 REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- Référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du Code du Patrimoine et décret 2011-573 du 24 mai 2011, et notamment les articles L.522-4, L.522-5, L.523-1, L.523-4, L.523-8 et R.523-1 à R.523-14 du Code du Patrimoine.
- Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (art. L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02 99 84 59 00) ».

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations (loi n°2008-696 du 15 juillet 2008—article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du Code pénal ».

2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

2.3.1 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

2.3.1.1 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.2 RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.3 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.4 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

2.3.2 EDIFICATION DE CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément à la délibération des Conseil Communautaire du 27/01/2025.

2.3.3 DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE TRAVAUX, DE RESTAURATION, DE DEMOLITION

2.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

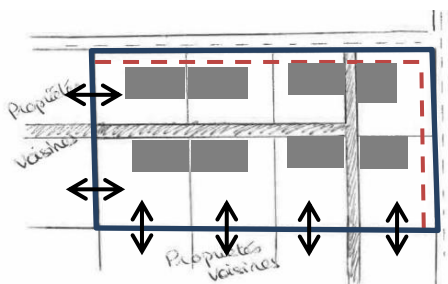
Exemple avec les dispositions du PLUi suivantes :

--- Marge de recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques

↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives

▭ Périmètre du lotissement

Les règles du PLUi s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



2.3.3.2 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.3.3 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les possibilités de réhabilitation ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.

La restauration, sans changement de destination, d'une construction existante reconnue légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, est autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en majorité en pierre) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Une ruine, n'étant pas considérée comme une construction existante, elle ne peut faire l'objet d'une quelconque réhabilitation.

2.3.4 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- De constructions ou d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- De certaines constructions ou installations exceptionnelles telles que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- Dans la mesure où elles ne sont pas interdites dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

Enfin :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

2.3.5 AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, activités et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

2.4 LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

2.4.1 LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différentes vocations de la zone U sont précisées par le biais des Plans des destinations et sous-destinations.

2.4.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

Les différentes vocations de la zone AU sont précisées par le biais des Plans des destinations et sous-destinations.

2.4.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend plusieurs secteurs répondant aux diverses situations locales :

- Le secteur A (sans indice) correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A comprend également les écarts habités hors agglomération, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne.
- Le secteur Ap correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, mais où les règles de constructibilité sont restreintes compte-tenu des enjeux paysagers.
- Le secteur As correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) localisés en zone A. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs As font l'objet d'un numéro complémentaire (As1, As2, As3...).

2.4.4 LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone N comprend plusieurs secteurs répondant aux diverses situations locales :

- Le secteur N (sans indice) correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi qu'à l'exception de certains types d'équipements (infrastructure / réseaux et ouvrages ponctuels, liés à la gestion des eaux usées ou au réseau d'électricité, ainsi que les cimetières).
- Le secteur Np correspond à des espaces naturels à préserver pour des motifs paysagers ou patrimoniaux.
- Le secteur Nf correspond aux boisements concernés par un Plan Simple de Gestion.

2.5 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES

2.5.1 LES MESURES DE PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

2.5.1.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME (ESPACES BOISES CLASSES)



Les éléments classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf en cas d'entretien courant. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception :

- des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier ;

- des aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...), sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :
 - Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
 - Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

En limite d'Espace Boisé Classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

2.5.1.2 HAIES, ARBRES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés.

Deux typologies de haies sont identifiées : les haies d'intérêt modéré et les haies d'intérêt majeur.

Pour les haies d'intérêt modéré :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;

- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole ;
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire équivalent pour les haies d'intérêt modéré.

Pour les haies d'intérêt majeur :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), extension de bâtiment agricole ;
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire multiplié par un facteur 1,5 pour les haies d'intérêt majeur.

2.5.1.3 ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

▨ Les documents graphiques identifient par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme des zones humides.

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les

affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-après.

Par exception, dans les zones humides, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire de terrain. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.5.1.4 COURS D'EAU IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées :

- De 10 mètres en zones U et AU
- De 20 mètres en zones A et N, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique,
- Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,
- Les réseaux,
- Les cheminements,
- Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole.

2.5.2 LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

2.5.2.1 ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ; en particulier, dans le cadre d'un alignement de construction présentant un intérêt patrimonial, l'implantation en retrait d'une nouvelle construction sera interdite,
- Le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,

- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

En particulier :

- Les bardages d'aspect PVC et les bardages blanc sont interdits ;
- L'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant est interdite ;
- Les coffrets de volet extérieur sont interdits ;
- Dans le cas d'une restauration de la toiture et/ou d'une extension, les pentes de toiture à deux pans doivent présenter une inclinaison comprise entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments existants ne respectant cette disposition sur les toitures, la pente et le nombre de pans d'origine pourront être conservés.

En outre, aux abords des bâtiments patrimoniaux :

- Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés ;
- Les murs en pierre existant seront préservés, leur remplacement par des murs en parpaings ou des clôtures en panneaux de bois ou en plastique est interdit ;

- Les grilles, portails et portillons originels seront maintenus ou confortés. En cas de nouveau portail, celui-ci sera en bois ou en métal éventuellement peint ;
- Les clôtures en imitation pierre ou les fausses briques, ainsi que les clôtures en PVC sont interdites. La création de mur plein se fera uniquement en pierre ou parement de pierre (parpaings + pierre).

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

● Pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés. Leur réhabilitation est possible, en cherchant à maintenir ou rétablir les dispositions d'origine propres aux caractéristiques architecturales qui ont prévalu lors de leur édification Leur déplacement peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

■ ■ Pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable.

2.5.2.2 ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES



Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques, une consultation de la DRAC est systématiquement menée.

Les Dispositions générales précisent les prescriptions applicables en matière de patrimoine archéologique (cf. section « Portée du règlement à l'égard d'autres législations »).

2.5.2.3 JARDINS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME



Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés.

Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,
- De deux abris maximum par jardin (à partir de la date d'Approbation du PLUi),
- D'une emprise maximum de 20 m² par abri,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

Dans ces secteurs, la construction de piscines est interdite.

2.5.3 LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

2.5.3.1 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME



Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

2.5.3.2 EMBLEMES RESERVES



Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

2.5.3.3 CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé uniquement vers la destination « habitation » ou la sous-destination « autres hébergements touristiques », et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible à l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une annexe au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés (cf. Pièce 5.3 « Changements de destination » jointe au présent règlement).

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

2.5.3.4 LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

▣▣▣▣ Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination est interdit.


Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes existantes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

2.5.3.5 LIAISONS DOUCES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

●●●● Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.


2.5.3.6 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

 Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

- Certaines règles graphiques correspondent à des marges de recul non ajustées vis-à-vis des principaux axes ;
- D'autres règles graphiques correspondent à des marges de recul adaptée, en lien avec la Loi Barnier (L111-8 du Code de l'Urbanisme).

2.5.4 LES MESURES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

2.5.4.1 RISQUE D'INONDATION / PPRI

 Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique au règlement graphique du PLUi, le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLUi et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLUi. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi. Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLUi.

2.5.4.2 RISQUE D'INONDATION / ATLAS DES ZONES INONDABLES

Le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables figure au règlement graphique. Dans ce périmètre, le risque vis-à-vis des biens et des personnes doit être prise en compte au regard de la nature des projets. Sont en particulier ciblés les éléments suivants :


- Prévoir l'adaptation des constructions existantes en vue de réduire leur vulnérabilité ;

- Pour les nouvelles constructions et extensions : prévoir que le 1er plancher soit édifié à une cote supérieure aux plus hautes eaux connues ;
- En-dehors des constructions autorisées, limiter les obstacles aux écoulements tels que les clôtures perméables et les nouvelles annexes.

2.5.4.3 PERIMETRE DE CAVITES SOUTERRAINES

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Pour les projets d'extensions mesurées et d'annexes, une recherche de vide sera effectuée afin d'écarter le risque.

2.5.4.4 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

 Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les

articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La RN12 est concernée par ce classement.

3 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

3.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

3.1.1 MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

3.1.1.1 MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas de l'extension d'une construction existante ne créant pas de nouveau logement comme pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement ; en cas d'extension contribuant à créer un nouveau logement, la création de places de stationnement sera exigée. En outre, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

3.1.1.2 MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé :

- En dehors des voies et emprises publiques ;

- Sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Ce stationnement se fera en zone constructible lorsque le projet l'est également. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme sur le terrain d'assiette du projet, et qu'aucune autre place ne peut être créée dans l'environnement immédiat sur une autre unité foncière distante de la première, le projet peut être autorisé si le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé existant ou en cours de constitution dans un rayon de 300 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

3.1.2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

3.1.2.1 REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Pour l'habitat : au-delà de 2 places de stationnement par logement, les espaces de stationnement devront être perméables. Cette règle s'applique aux places directement rattachées aux logements (qu'elles soient réalisées sur l'unité foncière du logement ou sur un espace commun regroupant les places de stationnement dans une opération d'ensemble) ; elle ne s'applique aux places de stationnement supplémentaires réalisées en espace commun dans les opérations d'ensemble (places visiteurs).

3.1.2.2 REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	<u>En secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> 1 place par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. 1 place par logement en cas de division de logement existant.
	<u>En-dehors d'un secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination (sauf logement social et logement < 30 m ² de surface de plancher : 1 place maximum). 1 place par logement en cas de division de logement existant. Complémentaire, dans le cadre d'opération d'ensemble en zones U comme en zones AU, il est exigé au minimum 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements (place visiteurs).

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Hébergement	<p>Pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes 0,5 place par logement.</p> <p>Pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes 1 place pour 3 logements.</p> <p>Pour les Foyers de jeunes travailleurs ou les résidences pour actifs 1 place par logement.</p> <p>Dans les autres cas de figure Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la capacité maximale d'accueil du public ; • Des besoins en salariés ; • De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

En cas d'activité relevant de plusieurs sous-destinations, il est possible de mutualiser les places de stationnement en se basant sur les règles les plus contraignantes.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail et Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><u>En secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.</p> <p><u>En-dehors d'un secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; • De la nature de l'activité ; • Du taux et du rythme de fréquentation attendus ; • Des besoins en salariés ; • De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera de 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.</p>
Commerce de gros	<p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; - Des besoins en salariés ; - De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera de 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.</p>

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Restauration	<p><u>En secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.</p> <p><u>En-dehors d'un secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; • Des besoins en salariés ; • De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.</p>
Hôtel et hébergement touristique	<p><u>En secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.</p> <p><u>En-dehors d'un secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u> Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; • Des besoins en salariés ; • De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, il sera exigé 0,5 place par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hôtel et l'hébergement touristique (restaurant, boutique...).</p>

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Cinéma	<p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; • Des besoins en salariés ; • De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique

Conformément à l'article L. 111-20 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du Code de Commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	<p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> De la nature de l'activité ; Des besoins en salariés ; De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (BTP, automobile...) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ; Dans les autres cas : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places.
Entrepôt	<p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> De la nature de l'activité ; Des besoins en salariés ; De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.</p>
Bureau	<p><u>En secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u></p> <p>Il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.</p> <p><u>En-dehors d'un secteur de centralité principale (en référence aux Plans réglementaires)</u></p> <p>1 place par 30 m² de surface de plancher.</p>

*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3.1.3 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être

raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

3.2.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1.1 DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques

proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.1.2 ACCES

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur le réseau départemental.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.2.1.3 VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

3.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Il pourra être imposé des points d'apport volontaire pour la collecte des déchets dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

3.3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

3.3.1.1 EAU POTABLE

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière » en zones A et N.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), une disconnexion totale entre l'eau provenant du puits privé et celle issue du réseau public doit être mise en œuvre. Elle sera obtenue par une séparation physique complète entre les deux alimentations possibles qui devront rester chacune parfaitement identifiables.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou tout autre procédé interdisant tout contact de l'eau du bassin avec les canalisations du réseau public situées en amont, les disconnecteurs ne sont pas autorisés) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

3.3.1.2 ELECTRICITE

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En zones U et AU

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

En zones A et N

Non réglementé.

3.3.1.3 ASSAINISSEMENT

Dès lors qu'une parcelle se trouve dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif, l'assainissement collectif est imposé. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

L'assainissement collectif est en outre imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les nouveaux bâtiments et les changements de destination ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma

d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

3.3.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zones U et AU

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être

prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

En zones A et N

Non réglementé.

4 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)

4.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

4.1.1 AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES (ZONES U ET AU)

En zones U et AU, le tableau ci-dessous précise les possibilités selon les secteurs identifiés aux **Plans réglementaires**.

Affectations, usages des sols et types d'activités	Autorisé		Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit		
	Secteur de centralité principale	Secteur périphérique	Secteur de bourg	Secteur d'extension résidentielle	Secteur d'activités	Secteur d'équipement
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs						
Le stationnement de caravanes isolées	1	1	1			
Les dépôts de véhicules	2	2	2		2	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers					3	3

- 1] Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :
- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.
- 2] Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :
- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
 - S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- 3] Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
 - S'ils sont liés à une activité dont la sous-destination est autorisée dans la zone ou pré-existant

4.1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ZONES U ET AU)

En zones U et 1AU, le tableau ci-dessous précise les possibilités selon les secteurs identifiés aux **Plans réglementaires**.

En zones 2AU, seule est admise la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ; les autres sous-destinations sont interdites.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisé		Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit		
		Secteur de centralité principale	Secteur de périphérie	Secteur de bourg	Secteur d'extension résidentielle	Secteur d'activités	Secteur d'équipement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	1	1		2	
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		3			4	
	Restauration					3	
	Commerce de gros						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle						
	Autres hébergements touristiques						
	Hôtel						
	Cinéma						
Equipements 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'enseignements, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Lieux de culte						
	Industrie	3	3	3			
	Entrepôt	3	3	3		5	
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

1 Interdiction, sauf en cas de confortation d'une activité existante (mise aux normes...)

2 Interdiction, sauf pour les coopératives agricoles

3 Possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment, création de bâtiment, reprise par une autre activité de même sous-destination) et sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat

4 Autorisation, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Uniquement sur la ZA des Portes du Perche
- En cas de surface de plancher > 300 m²

5 Autorisation, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Uniquement sur la ZA des Portes du Perche et la ZI de Coulonges
- En cas de surface de plancher < 2500 m² sur l'unité foncière (y compris après extension)

4.2 IMPLANTATIONS, HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent venir préciser les règles, complémentaires aux dispositions suivantes.

De manière générale, en secteur de centralité principale, en secteur de périphérie, en secteur de bourg et en secteur d'extension (en référence aux **Plans réglementaires**) :

- Une **bande principale de constructibilité** et une **bande secondaire de constructibilité** sont définies. Pour chaque parcelle, la bande principale présente une profondeur de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et la bande secondaire s'étend au-delà de ces 15 mètres.
- En bande secondaire de constructibilité, une **frange de limite séparative** est définie. Pour chaque parcelle, cette frange présente une profondeur de 2 m par rapport aux limites séparatives voisines.

4.2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

En zones U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont soumises aux règles suivantes :

- Implantation libre vis-à-vis des voies et emprises publiques ;
- Implantation à l'appui des limites séparatives ou en recul de 2 m minimum.

Règles spécifiques aux autres constructions des autres destinations

Le tableau ci-après (cf. section 4.2.4) précise les règles pour les autres constructions, en référence aux **Plans réglementaires**.

Règles alternatives

Par rapport aux conditions détaillées ci-avant, des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas de figure suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies : dans ce cas, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

4.2.2 CONDITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

En zones U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne présentent pas de limitation de hauteur.

Règles spécifiques aux autres constructions des autres destinations

Le tableau ci-après (cf. section 4.2.4) précise les règles pour les autres constructions, en référence aux **Plans réglementaires**.

Règles alternatives

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

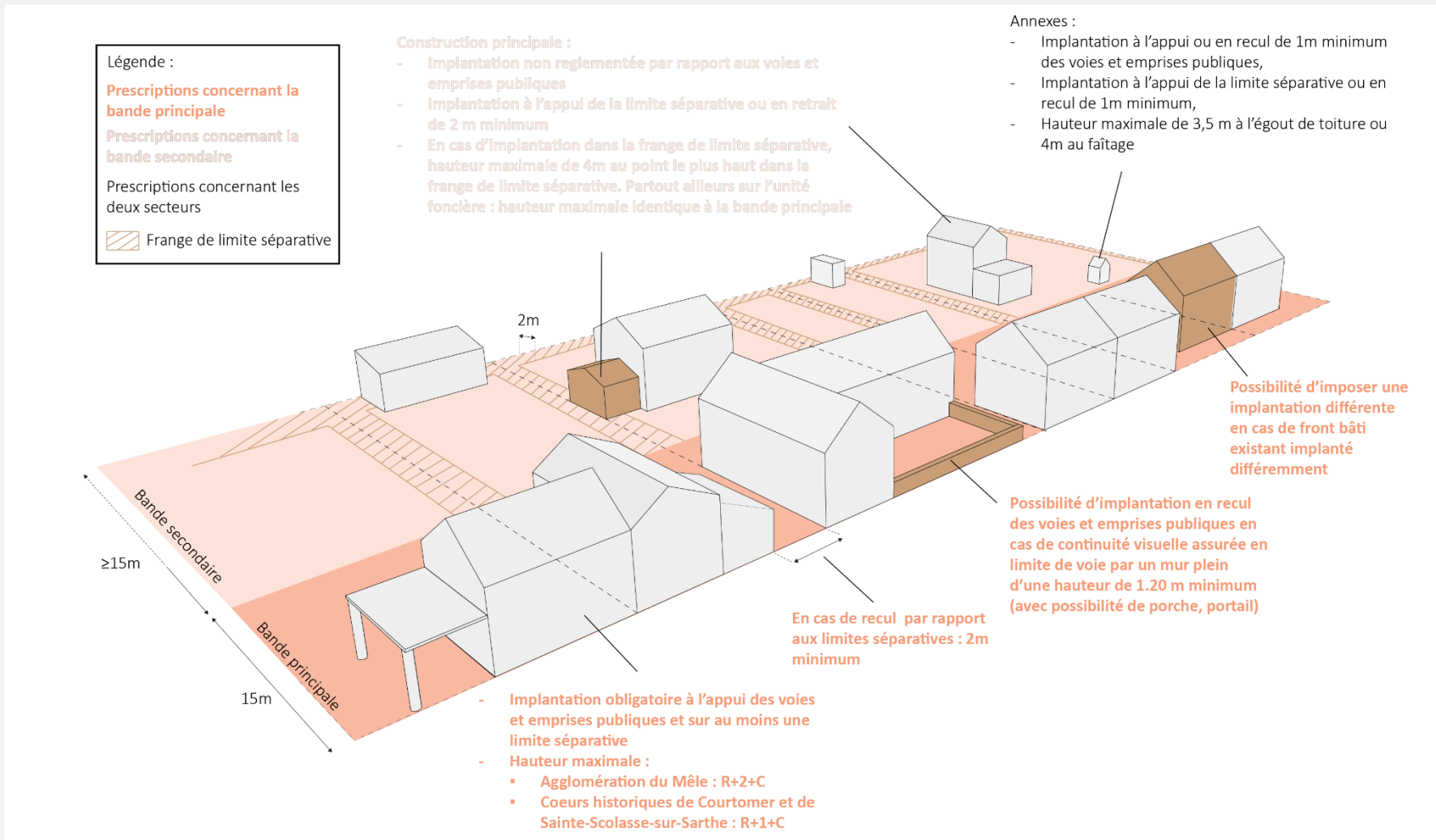
4.2.3 CONDITIONS RELATIVES AUX EMPRISES AU SOL

Non réglementé.


4.2.4 CONDITIONS DETAILLEES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS ET HAUTEURS

	Secteur de centralité principale	Secteur de bourg	Secteur de périphérie	Secteur d'extension	Secteur d'activités	Secteur d'équipement
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	<p>En bande principale de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation obligatoire à l'appui des voies et emprises publiques. Possibilité d'implantation en recul des voies et emprises publiques en cas de continuité visuelle assurée en limite de voie par un mur plein d'une hauteur de 1.20 mètre minimum (avec possibilité de porche, portail). Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative. En cas de recul par rapport aux limites séparatives : 2 mètres minimum. 	<p>En bande principale de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation privilégiée à l'appui des voies et emprises publiques. Possibilité d'implantation en recul des voies et emprises publiques, avec un recul de 2 mètres minimum. Implantation privilégiée sur au moins une limite séparative. En cas de recul par rapport aux limites séparatives : 2 mètres minimum 	<p>En bande principale de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation à l'appui ou en recul des voies et emprises publiques. En cas de recul par rapport aux voies et emprises publiques : 2 mètres minimum. Implantation à l'appui ou en recul des limites séparatives. En cas de recul par rapport aux limites séparatives : 2 minimum 		<p>Voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation en recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des voies et emprises publiques. <p>Limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Entre parcelles localisées en « secteur d'activités » (en référence aux Plans réglementaires) : implantation à l'appui des limites séparatives (sous réserve de mur coupe-feu) ou en recul de 3 mètres minimum. Vis-à-vis d'une parcelle comprise dans un autre secteur des Plans réglementaires : implantation en recul de 5 mètres minimum. Vis-à-vis d'une parcelle comprise en zone agricole ou en zone naturelle du <i>Plan de zonage</i> : implantation en recul de 5 mètres minimum. 	<ul style="list-style-type: none"> Implantation libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Implantation à l'appui des limites séparatives ou en recul de 2 mètres minimum.
	<p>En bande secondaire de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation non réglementée par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation à l'appui de la limite séparative, ou en recul de 2 mètres minimum. 					
	<p>Cas spécifique des annexes (en bande principale comme en bande secondaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation à l'appui ou en recul des voies et emprises publiques. En cas de recul par rapport aux voies et emprises publiques : 1 mètre minimum. Implantation à l'appui ou en recul des limites séparatives. En cas de recul par rapport aux limites séparatives : 1 m minimum. 					
Hauteurs maximales	<p>En bande principale de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Sur l'agglomération du Mêle</u> : R+2+C (combles aménageables sur 1 niveau et hors sous-sol) <u>Sur les cœurs historiques de Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe</u> : R+1+C (combles aménageables sur 1 niveau et hors sous-sol) 	<p>En bande principale de constructibilité</p> <p>R+1+C (combles aménageables sur 1 niveau et hors sous-sol)</p>			<p>Sur la ZI de Coulonges et la ZA des Portes du Perche</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 m au point le plus haut de la construction (sauf dans la partie concernée par la marge de recul de 75 m le long de la RN : 7 m au point le plus haut) <p>Sur les autres secteurs d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 mètres au point le plus haut de la construction 	Non réglementé
	<p>En bande secondaire de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans la frange de limite séparative : 4 m maximum au point le plus haut. Partout ailleurs sur l'unité foncière, la hauteur maximale autorisée est identique à celle de la bande principale de constructibilité. 					

Synthèse des règles d'implantations et de hauteurs - Secteur de centralité principale & recommandations pour les secteurs de bourg

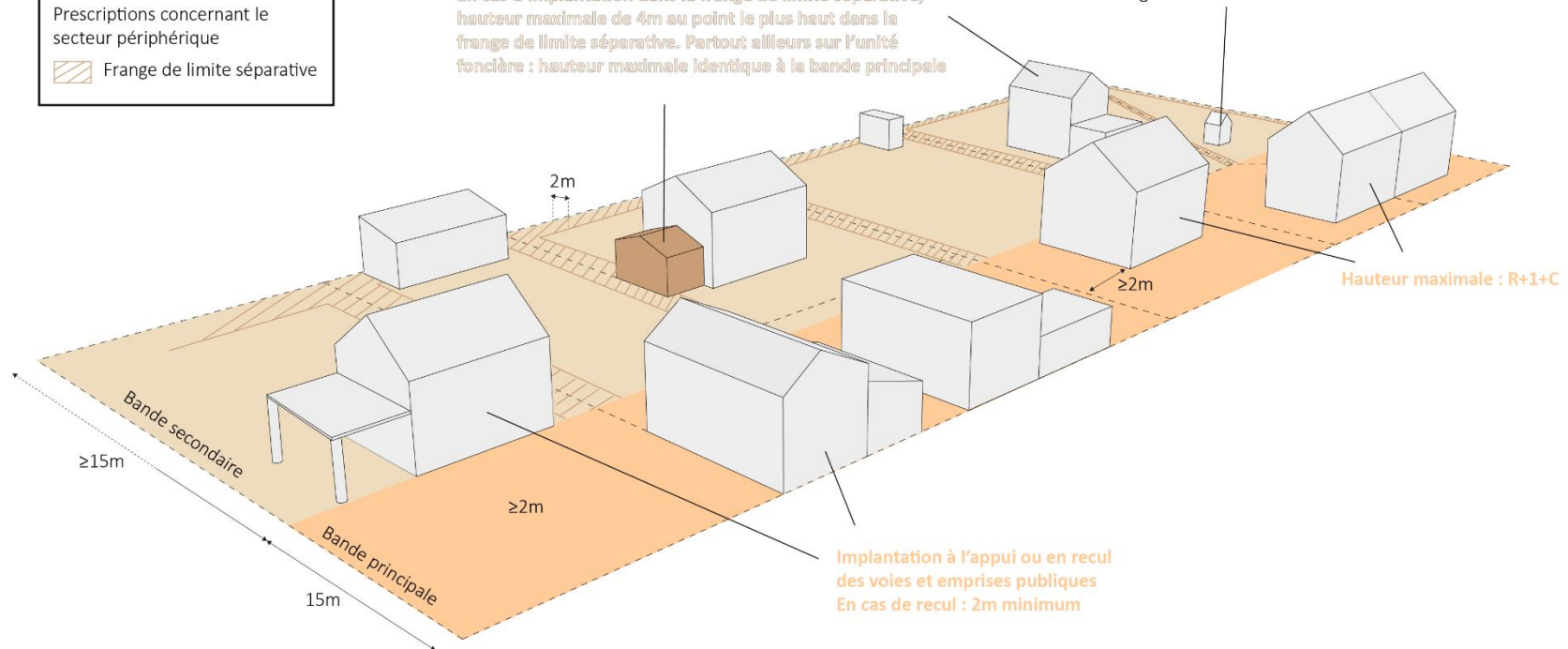


Synthèse des règles d'implantations et de hauteurs - Secteur de périphérie, secteur d'extension & possibilités pour les secteurs de bourg

- Légende :
- Prescriptions concernant la bande principale
 - Prescriptions concernant la bande secondaire
 - Prescriptions concernant le secteur périphérique
 -  Frange de limite séparative

- Construction principale :
- Implantation non réglementée par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantation à l'appui de la limite séparative ou en retrait de 2 m minimum
 - En cas d'implantation dans la frange de limite séparative, hauteur maximale de 4m au point le plus haut dans la frange de limite séparative. Partout ailleurs sur l'unité foncière : hauteur maximale identique à la bande principale

- Annexes :
- Implantation à l'appui ou en recul de 1m minimum des voies et emprises publiques,
 - Implantation à l'appui de la limite séparative ou en recul de 1m minimum,
 - Hauteur maximale de 3,5 m à l'égout de toiture ou 4m au faîtage



4.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.1 PRINCIPES GENERAUX

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (photovoltaïques et/ou thermiques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

4.3.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les modénatures (corniches, chaînes d'angles, bandeaux, encadrements de fenêtres...) devront être préservés lorsqu'elles présentent un caractère qualitatif.

4.3.3 TOITURES

4.3.3.1 CONDITIONS GENERALES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. Les vérandas et les carports ne font pas l'objet de règle spécifique.

4.3.3.2 CONDITIONS DETAILLEES

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles spécifiques aux constructions des destinations « Exploitation agricole et forestière », « Commerce et activités de services » et « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires »

- En secteur de centralité principale et en secteur de bourg (en référence aux **Plans réglementaires**), ces destinations se voient appliquer les mêmes règles que la destination « Habitat ».
- Dans les autres secteurs (en référence aux **Plans réglementaires**), il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles spécifiques aux constructions de la destination « Habitation », applicables à la construction principale

- En zone U, est prescrite la conservation des matériaux de couverture traditionnels existants pour les bâtiments antérieur à 1940.
- En secteur de centralité principale et en secteur de bourg (en référence aux **Plans réglementaires**) :
 - Volume principal de la construction : à deux pentes au moins, avec des matériaux de couverture à dominante soit de couleur ardoise, soit de couleur terre cuite ;
 - Volume secondaire de la construction : toiture libre (pente y compris mono-pente, terrasse, courbe).
- Dans les autres secteurs (en référence aux **Plans réglementaires**) : toiture libre (pente y compris mono-pente, terrasse, courbe).

Règles spécifiques aux annexes

- Toiture libre (pente y compris mono-pente, terrasse, courbe) ;
- Les matériaux de couverture seront à dominante de couleur foncée.

4.3.4 CLOTURES

4.3.4.1 CONDITIONS GENERALES

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment...) sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

En limite entre d'une part une zone U ou 1AU/2AU et d'autre part une zone A ou N, les clôtures devront être perméables (interdiction d'un mur plein).

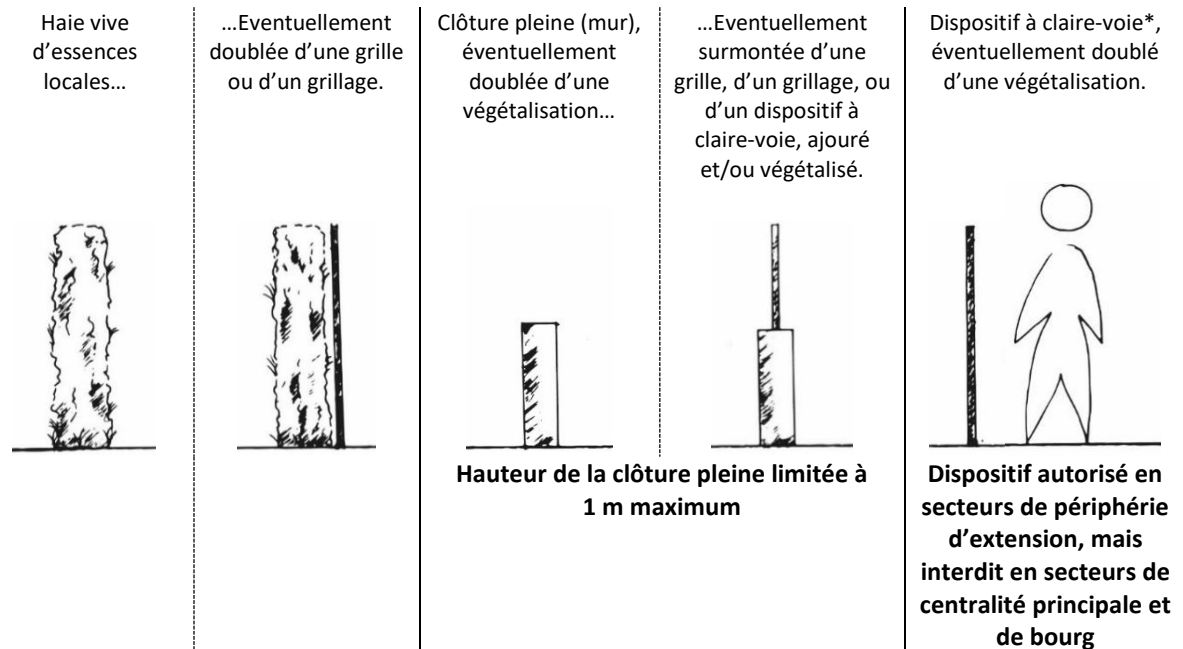
Les OAP peuvent apporter des précisions relatives aux clôtures, notamment dans une logique de transition entre espace urbain et espace agricole et naturel.

4.3.4.2 CONDITIONS DETAILLEES

Les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration.

En secteur de centralité principale, en secteur de bourg et en secteur de périphérie, en secteur d'extension (en référence aux Plans réglementaires) :

- Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées :
 - Hauteur maximale : 1.80 m ;
 - Seules les typologies suivantes sont possibles :



* Le dispositif à claire-voie présentera un espace-type de 1 à 2 cm minimum

- Clôtures implantées le long des limites séparatives :
 - Hauteur maximale : 1.80 m ;
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

En secteur d'activités et en secteur d'équipement (en référence aux Plans réglementaires) :

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m, en façade sur voie comme en limites séparatives.

4.3.4.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes peuvent être imposées :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour la reconstruction d'un mur en pierre existant de hauteur initiale supérieure à 1 m ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

4.4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « Plantations recommandées » jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Liste des espèces interdites » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLUi).

4.4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

5 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

5.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.1.1 AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES (ZONES A ET N)

En zones A et N, le tableau ci-dessous précise les possibilités selon les secteurs identifiées aux **Plans de zonage**.

Affectations, usages des sols et types d'activités	Secteurs					
	A	Ap	As	N	Nf	Np
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			Cf. tableau de synthèse relatif aux STECAL (section 5.2.5 ci-après)			
Les dépôts de véhicules	1			1		
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers						

¹ Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

5.1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ZONES A ET N)

En zones A et N, le tableau ci-dessous précise les possibilités selon les secteurs identifiées aux **Plans de zonage**.

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	---	----------

Dans les sous-secteurs As et Ns, un document spécifique aux STECAL est annexé au présent règlement écrit : une fiche par STECAL établit les règles relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, aux emprises au sol, aux hauteurs maximales, et aux distances d'implantations entre constructions.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	Ap	As	N	Nf	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1, 2		Cf. tableau de synthèse relatif aux STECAL (section 5.2.5 ci-après)	3		
	Exploitation forestière						

- 1** Autorisation des bâtiments agricoles nécessaire et directement lié à l'activité agricole, c'est-à-dire :
- Les locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ;
 - Les locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte ;
 - Les locaux de surveillance permanente et rapprochée :
 - o intégrés à un bâtiment faisant partie du corps principal de l'exploitation,
 - o d'une surface de plancher de 35 m² maximum.

Les bâtiments agricoles devront présenter une bonne intégration à l'environnement et une desserte suffisante par les équipements.

Autorisation de l'agrivoltaïsme.

- 2** Autorisation du logement de fonction s'il est nécessaire à l'activité agricole ; dans ce cas, les règles en termes de typologie et de localisation s'appliqueront.

Conditions relatives au caractère « nécessaire » à l'activité agricole :

- Lié à une activité existante ;
- Justifié par la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- Un maximum de 1 logement de fonction par exploitation agricole individuelle et 1 logement par associé pour les GAEC (en tenant compte de la nécessité et de la contribution du demandeur au travail commun).

Conditions en termes de typologie :

- De manière prioritaire, la création d'un logement de fonction se fera dans un bâti existant de caractère ;
- Autrement : dans tout autre bâtiment existant et d'usage non agricole, voire par le biais d'une construction neuve.

Conditions en termes de localisation :

- En règle générale, toute création de logement de fonction se fera à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.

- 3** Interdiction, sauf :

- En cas de mise aux normes d'une activité existante ;
- En cas de confortation d'une activité existante (extension de bâtiment, création de bâtiment...), le site pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de :
 - o S'inscrire en continuité de l'existant (la distance entre bâtiments étant à apprécier au cas par cas, en fonction de la configuration des lieux) ;
 - o Rechercher une insertion paysagère des bâtiments et installations.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	Ap	As	N	Nf	Np
Habitation	Logement Hébergement	4, 5, 6	4, 5, 6	4, 5, 6	4, 5, 6	4, 5, 6	4, 5, 6
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Cf. tableau de synthèse relatif aux STECAL (section 5.2.5 ci-après)			
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle						
	Autres hébergements touristiques	4	4		4	4	4
	Hôtel						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	7, 8	7			9	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public						
	Lieux de culte						
	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

4 Est admis le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

5 Sont admises les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation et les annexes aux constructions à destination d'habitation, sous réserve :

- De respecter les conditions d'emprise, de distance entre constructions et de hauteur fixée dans les règles de constructibilité spécifique à l'habitat en zones A et N (cf. ci-après) ;
- Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- D'intégration à l'environnement ;
- D'une harmonie architecturale entre volume existant et extension réalisée.

6 Sont admis les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) sur une unité foncière distincte de celle d'une habitation, sous réserve :

- Que la construction soit dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- Que le nombre d'abris soit limité au strict besoin des animaux sur site, avec un maximum de 2 nouveaux abris (par rapport à l'existant) ;
- Qu'au moins une des façades de l'abri soit ouverte sur l'extérieure ;
- Que l'abri soit réalisé en construction légère sans fondation ;
- Que l'emprise au sol de chaque construction n'excède pas 20 m² ;
- Que la hauteur maximale n'excède pas 3.50 m au point le plus haut de la construction.

7 Sont admises les constructions et installations sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- D'être lié à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage ; forage ; château d'eau ; antennes de télécommunications ; relais hertzien ; ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité ; constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aires de service et de repos ; à la mobilité cyclable, aire de covoiturage, arrêt de bus ; etc.) , ainsi que les cimetières ;
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

8 Sont admises les nouvelles constructions et installations s'il s'agit de constructions ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration...

9 Sont admises les constructions et installations sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- D'être lié à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, dès lors que ces constructions et installations sont liées à la gestion de l'eau potable ou des eaux usées ou qu'il s'agisse de ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, ainsi que les cimetières ;
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

5.2 IMPLANTATIONS, HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent venir préciser les règles, complémentaires aux dispositions suivantes.

5.2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- En cas de STECAL portant explicitement sur cette destination, les constructions doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.
- Par ailleurs, dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont soumises aux règles suivantes :
 - Implantation libre vis-à-vis des voies et emprises publiques ;
 - Implantation à l'appui des limites séparatives ou en recul de 2 mètres minimum.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Exploitation agricole et forestière »

- Concernant le logement de fonction lié à la destination « Exploitation agricole et forestière » : en règle générale, toute création de logement de fonction se fera à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.
- Concernant les constructions autres que le logement de fonction : non réglementé.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Habitation »

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementée, en l'absence de « Règles graphiques d'implantation » (cf. Dispositions générales) identifiées sur le **Plan de zonage**.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à l'appui de la limite séparative ou en recul de 3 mètres minimum ;
- Implantation entre constructions : implantation des annexes et des piscines à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation (existante ou sur la base de son extension projetée), sur la base de l'emprise au sol des constructions et indépendamment des limites parcellaires ou d'unité foncière.

Règles spécifiques aux constructions des autres destinations

Dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions des autres destinations doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.

Règles alternatives

Par rapport aux conditions détaillées ci-avant, des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas de figure suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies : dans ce cas, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de

règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité des paysages.

5.2.2 CONDITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- En cas de STECAL portant explicitement sur cette destination, les constructions doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.
- Par ailleurs, dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne présentent pas de limitation de hauteur.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Exploitation agricole et forestière »

Non réglementé.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Habitation »

- Hauteur maximale de la construction principale : R+1 ;
- Hauteur maximale des annexes : 4 mètres au point le plus haut.

Règles spécifiques aux constructions des autres destinations

Dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions des autres destinations doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.

Règles alternatives

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

5.2.3 CONDITIONS RELATIVES AUX EMPRISES AU SOL

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- En cas de STECAL portant explicitement sur cette destination, les constructions doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.
- Par ailleurs, dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne présentent pas de limitation d'emprise au sol.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Exploitation agricole et forestière »

Non réglementé.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Habitation »

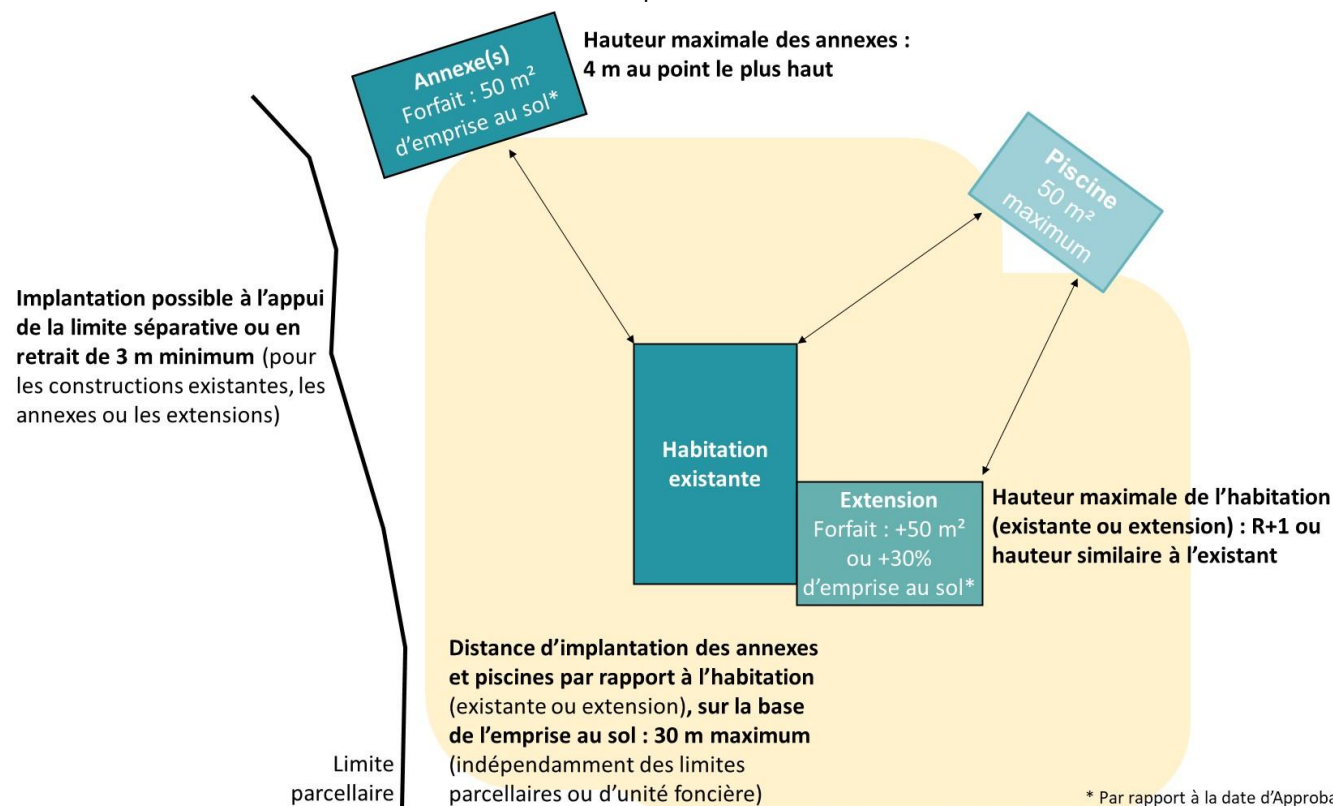
- Extension(s) de la construction principale : extension forfaitaire limitée à 30% de l'emprise au sol existante ou 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date d'Approbation du PLUi (sur la base de la règle la plus favorable) ;
- Annexe(s) : création forfaitaire limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date d'Approbation du PLUi ;
- Piscine : création forfaitaire limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date d'Approbation du PLUi (ces 50 m² s'appliquant uniquement au bassin).

Règles spécifiques aux constructions des autres destinations

Dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions des autres destinations doivent respecter les règles identifiées dans le tableau de synthèse ci-après. Celui-ci précise les règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre constructions, spécifiques pour chaque STECAL.

5.2.4 CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE POUR L'HABITAT EN ZONES A ET N

Le schéma ci-dessous récapitule les règles écrites concernant la constructibilité limitée pour l'habitat en zones A et N.



5.2.5 CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS, IMPLANTATIONS, HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL DANS LES STECAL

Le tableau ci-dessus précise les règles applicables aux STECAL : destinations et sous-destinations, implantations, hauteurs et emprises au sol.

Nom du STECAL	Commune concernée et objet (éléments à titre d'information, sans portée réglementaire)	Sous-destinations autorisées*	Implantation**	Hauteur maximale	Emprise au sol supplémentaire
As1	Aunay-les-Bois (gîtes)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 130 m	R+1	250 m ²
As2	Aunay-les-Bois (confortation du site de loisirs autour du karting)	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Equipements sportifs Hébergement touristique Restauration	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 10 m	7 m	1000 m ²
As3	Neuilly-le-Bisson (chalet et espace de relaxation)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 20 m	3 m	60 m ²
As4	Montchevrel (garage automobile et vendeur d'occasion)	Industrie, sous réserve d'être lié à l'automobile	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 0 m Distance maximale entre constructions : 50 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As5	Montchevrel (gîtes)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 3 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 0 m	R +combles	0 m ² (mutation de bâtiments existants)
As6	Ferrières-la-Verrerie (confortation d'une activité)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 3 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As7	Ferrières-la-Verrerie (Domaine de la Poudrière - implantation de mobil homes en complément de l'activité existante)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 5 m	3 m	100 m ²
As8	Brullemail (confortation d'une activité)	Entrepôt	Implantation par rapport aux voies : 12 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As9	Brullemail (confortation d'une activité)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 10 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As10	Les Ventes-de-Bourse (centre d'enfouissement)	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 15 m	6 m	Possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques
As 11	Hauterive (activité économique le long de la RN24)	Industrie, entrepôt	Implantation par rapport aux voies : 10 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As 12	Aunay-les-Bois (projet photovoltaïque sur point tri existant)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 15 m	6 m	Possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques

* Complémentairement, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est systématiquement autorisée.

** Possibilité d'une implantation différente en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté dans les marges de recul définies (mais sans réduction de la marge de recul par rapport à la voie ou à la limite séparative considérée). Les distances d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont un minimum.

5.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.3.1 PRINCIPES GENERAUX

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (photovoltaïques et/ou thermiques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

5.3.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les modénatures (corniches, chaînes d'angles, bandeaux, encadrements de fenêtres...) devront être préservés lorsqu'elles présentent un caractère qualitatif.

5.3.3 TOITURES

5.3.3.1 CONDITIONS GENERALES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. Les vérandas et les carports ne font pas l'objet de règle spécifique.

5.3.3.2 CONDITIONS DETAILLEES

Règle spécifique aux constructions des destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics », « Exploitation agricole et forestière », « Commerce et activités de services » et « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires »

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles spécifiques aux constructions de la destination « Habitation », applicables à la construction principale

En zones A et N, est prescrite la conservation des matériaux de couverture traditionnels existants pour les bâtiments antérieur à 1940.

Il n'est pas fixé de règle particulière par ailleurs.

Règles spécifiques aux annexes

- Toiture libre (pente y compris mono-pente, terrasse, courbe) ;

- Les matériaux de couverture seront à dominante de couleur foncée.

5.3.4 CLOTURES

5.3.4.1 CONDITIONS GENERALES

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment...) sont interdits.

En zones A et N :

- De manière générale, seules sont autorisées les clôtures légères ;
- Pour les habitations existantes, les clôtures maçonnées pourront être acceptées dans l'environnement immédiat de l'habitation, et en tenant compte de la configuration des lieux et du cadre rural.

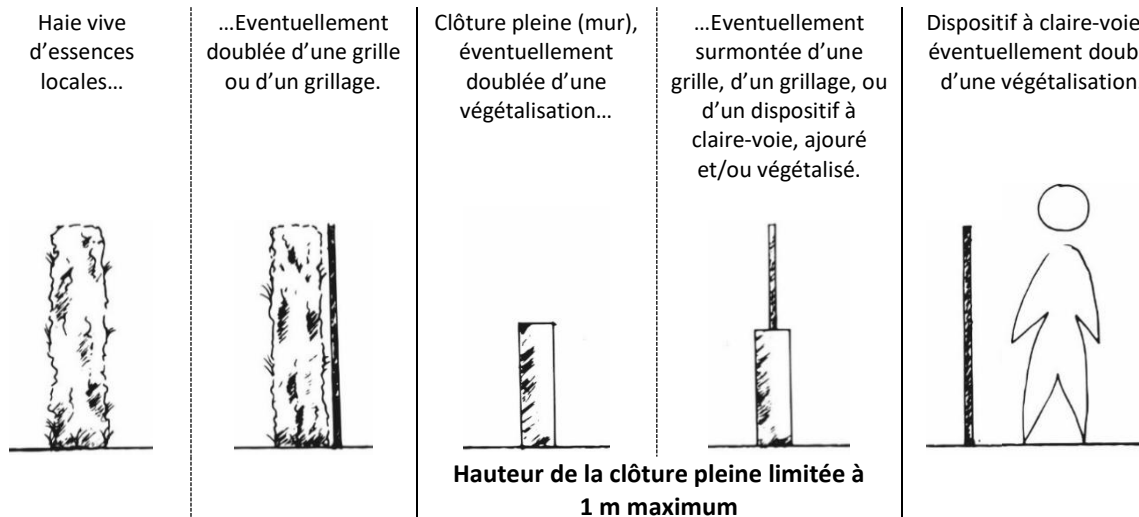
En limite entre d'une part une zone U ou 1AU/2AU et d'autre part une zone A ou N, les clôtures devront être perméables (interdiction d'un mur plein).

Les OAP peuvent apporter des précisions relatives aux clôtures, notamment dans une logique de transition entre espace urbain et espace agricole et naturel.

5.3.4.2 CONDITIONS DETAILLEES

Les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration.

- Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées :
 - Hauteur maximale : 1.80 m ;
 - En sus des clôtures légères, des clôtures liées à l'activité agricole et des clôtures mises en place pour des raisons de sécurité, seules les typologies suivantes sont possibles :



* Le dispositif à claire-voie présentera un espace-type de 1 à 2 cm minimum.

- Clôtures implantées le long des limites séparatives :

- Hauteur maximale : 1.80 m ;
- En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

5.3.4.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes peuvent être imposées :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour la reconstruction d'un mur en pierre existant de hauteur initiale supérieure à 1 m ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux ;
- Pour les constructions, aménagements et installations à vocation d'« équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

5.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.4.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

5.4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « Plantations recommandées » jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Liste des espèces interdites » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLUi).

5.4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.