



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



IPLUI

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Règlement



SOMMAIRE

Dispositions générales	4
Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes.....	39
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur UA et au secteur UB	41
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	41
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	43
Dispositions applicables aux zones urbaines spécialisées.....	51
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur UE	53
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	53
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	55
Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur UL.....	58
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	58
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	59
Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation mixte.....	62
Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur 1AUH.....	64
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	64
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	66
Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur 2AUH.....	73
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	73
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	73
Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation spécialisée.....	75
Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AUE	78
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	78
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	80
Chapitre 7 : Dispositions applicables au secteur 1AUL	83
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	83
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	84
Chapitre 8 : Dispositions applicables au secteur 2AUL	87
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	87
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	87
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	89
Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone A	91
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	91
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	98



Dispositions applicables aux zones naturelles	102
Chapitre 11 : Dispositions applicables à la zone N	104
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	104
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .	108
Annexe indicative sur les besoins en place de stationnement :	113



Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Bocage Mayennais.



ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS



Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, **demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :**

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

S'ajoutent aux règles du PLUi, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

Concernant les lotissements, le présent règlement rappelle les dispositions prévues par le code de l'urbanisme notamment aux articles L442-1 à L442-14 (en vigueur en novembre 2018).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE



Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en secteur qui sont symbolisés par des indices en lettre majuscule (ex : UE). Dans certains cas, ces secteurs peuvent encore être subdivisés en sous-secteurs et sont alors indicés par une dernière lettre minuscule si besoin (ex : UEm).

1. Le territoire de la commune est divisé en 4 grandes zones distinctes

a. Les zones urbaines (U) :

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et services publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UL, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

b. Les zones à urbaniser (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles (A) :

Des espaces, équipés ou non, sont classés en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole (dont CUMA) ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.



Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.



Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.



d. **Les zones naturelles et forestières (N) :**



Peuvent être classés en zone naturelles et forestière, tous 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 ou 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.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi



En complément du plan de zonage qui délimite les diverses zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :



1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



Les Espaces Boisés Classés ainsi que les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).



*** Défrichement** : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement (Article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996 d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Rappel du principe EVITER REDUIRE COMPENSER: « La doctrine éviter, réduire et compenser s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement dans les décisions publiques (...) avec pour objectif d'améliorer la qualité des projets tout au long de leur processus de conception, d'élaboration et de fonctionnement ». Source : Ministère de la transition écologique et solidaire

a. Les haies et alignements d'arbres

Les haies identifiées au plan de zonage en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Cette protection permet l'entretien des haies (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

L'arrachage d'une haie est possible suivant le principe "éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie et du talus quand il existe.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

En cas de destruction nécessaire et motivée, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :



- replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;
- replantation avec un intérêt environnemental équivalent : replantation avec talus équivalent à celui détruit, de préférence avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- Replantation avec choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage.

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 m pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité.

b. Les boisements

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés situées en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

c. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, tels que l'élagage ou la coupe, n'est pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

d. Les jardins protégés ou espaces verts



Les jardins et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leur caractère végétal et leur perméabilité doivent être maintenus.



Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte (plus de 20 % du couvert végétal) à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.



Les travaux d'entretien courant des jardins et espaces verts protégés, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.



3. Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme



Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à préserver et valoriser pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Les travaux ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou doivent être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public. Les travaux autorisés doivent être réalisés de manière à respecter les caractéristiques paysagères, architecturales et urbanistiques du site. De plus, la modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de:

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



4. Les zones humides



Les zones humides présentes au règlement graphique ont été inventoriées selon la méthodologie du SAGE qui les couvre (SAGE Mayenne ou SAGE Sélune), détaillée dans le Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, partie 2 – Etat Initial de l'Environnement.



Sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne, les zones humides identifiées au plan de zonage correspondent aux « zones humides fonctionnelles » selon la méthodologie d'inventaire du SAGE Mayenne.



En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne, le SDAGE Seine Normandie, le SAGE Mayenne et le SAGE Sélune, il s'agira de préserver les zones humides identifiées.



Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée (SAGE Mayenne ou SAGE Sélune).

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 indique dans sa disposition 8B-2 que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recreation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ».

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides repris au PLUi ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels. Les dérogations à la dégradation ou destruction de zones humides seront exceptionnelles et limitées à des projets identifiés.

5. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).



6. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Le changement de destination à usage d'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction soit supérieure ou égale à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une qualité architecturale et patrimoniale (par exemple : mur en pierre, charpente traditionnelle en bois à deux pentes, etc.) et ne soit pas majoritairement constitué de matériaux de récupération détériorés et dépréciés,
- que la construction soit au moins constituée de trois murs et mise hors d'eau,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Pour les changements de destination à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les changements de destination à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- Que la construction soit mise hors d'eau
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

7. Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Les marges de recul sont précisées ci-après dans l'article 5 accès et réseau.

8. Les marges de recul des cours d'eau

En zone urbaine ou à urbaniser, les nouvelles constructions, les extensions et les annexes, établies dans la marge de recul des cours d'eau sont interdites dans un périmètre inférieur ou égal à 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau.

En zone naturelle ou agricole, les nouvelles constructions, les extensions et les annexes (autres que les bâtiments agricoles) établies dans la marge de recul des cours d'eau sont interdites dans un périmètre inférieur ou égal à 15 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau.

Pour les bâtiments agricoles (extension, création), les constructions devront respecter d'autres distances d'implantation relevant des régimes des installations classées ou du règlement sanitaire départemental.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques ;
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul par rapport aux berges du cours d'eau devant dans les cas précités être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

9. Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

10. Les zones de présomption de prescription archéologique

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de

construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région :

DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 -Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00). « Site internet de la DRAC des pays de la Loire »



11. Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (confère Annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations)

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

12. Risques naturels

Le présent règlement rappelle le principe de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques. A ce titre, le présent document renvoie au Porter à Connaissance annexé au PLU ainsi qu'à tout autre document d'information et de sensibilisation aux risques.

a. **Risque Inondation :**

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables. Ce risque peut venir des débordements de la Mayenne, la Colmont, de la Varenne, de l'Airon, et de leurs affluents.

- le risque inondation de la Mayenne concerne la commune de Ambrières-les-Vallées, Chantrigné et Saint- Loup-du-Gast ;
- le risque d'inondation de la Colmont concerne les communes de : Ambrières-les-Vallées, Brécé, Chatillonsur- Colmont, Désertines, Fougerolles-du-Plessis, Gorron, Lesbois, Oiseau, Saint-Aubin-la-Fosse-Louvin et de Saint- Mars-sur-Colmont ;
- le risque d'inondation de la Varenne concerne les communes de : Ambrières-les-Vallées, Brécé, Couesmes- Vaucé, Le-Pas, Saint-Mars-sur-Colmont et Soucé ;
- le risque d'inondation de l'Airon concerne les communes de : Fougerolles-du-Plessis, Landivy, Pontmain et Saint-Ellier-du-Maine.

11 communes, concernées par le risque inondation, ont été identifiées par le DDRM :

- une est classée un niveau de vulnérabilité forte. Il s'agit de Gorron ; – trois sont classées un niveau de vulnérabilité moyenne. Il s'agit de d'Ambrières-les-Vallées, de Oiseau et du Pas ;
- sept sont classées un niveau de vulnérabilité faible. Il s'agit de Brécé, de Couesmes-Vaucé, de Lesbois, de Saint-Aubin-la-Fosse-Louvin, de Saint-Ellier-du-Maine, de Saint-Loup-du- Gast et de Saint-Mars-sur-Colmont.

Les atlas des zones inondables (AZI) de la Mayenne, de la Colmont et de la Varenne ont été réalisés. L'AZI de l'Airon ne concerne que les communes de Fougerolles-du-Plessis et Landivy.

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :



- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les zones inondables répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables, hors secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la création de digue et de remblai ayant pour effet de diminuer les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets est interdite.

Dans les parties soumises à des risques d'inondation, toute occupation et utilisation du sol sera autorisée sous réserve :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de ne pas restreindre de manière significative les champs d'inondation,
- que le premier niveau de plancher de toute construction autorisée soit placé à au moins 0,5 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés pour une destination d'habitation,

⇒ Confère annexe du PLUi

b. **Mouvement de terrain :**

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau,

neige, séisme...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement...). La commune de Fougerolles-du-Plessis est concernée par une cavité naturelle identifiée sous le nom de « le Petit-Montclair ».



⇒ Confère annexe du PLUi



c. **Risque sismique :**



Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée, ...).



Les communes de France sont réparties entre cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement. Zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).



Le département de la Mayenne est classé en zone de sismicité 2 : Faible

⇒ Confère annexe du PLUi

d. **Risque feu de forêt :**

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (partie haute) est détruite. Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car les effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt et les travaux agricoles réalisés à proximité des zones boisées. La commune de Châtillon-sur-Colmont est concernée par le risque de feux de forêt : « Forêt de Mayenne »

⇒ Confère annexe du PLUi

e. **Risque climatique :**

Les aléas climatiques peuvent se présenter sous différentes formes :

- les fortes précipitations,
- les chutes de neige abondantes et les pluies verglaçantes,
- les orages violents accompagnés ou non de grêle,
- les vents forts et tempêtes,
- les canicules
- les vagues de grands froids.

En fonction de la nature des aléas climatiques et de leur intensité, leurs conséquences peuvent être multiples net considérables sur les personnes, les biens et l'environnement. (exemples de dégâts pouvant être causés par une tempête violente : chutes d'arbres ou de toitures, ruptures de voies, coupures de réseaux de télécommunication, d'eau potable ou d'électricité, ...)

f. **Risque de retrait-gonflement des sols argileux:**

Compte tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en oeuvre de plan de prévention du risque spécifique n'a pas été jugé prioritaire sur le département de la Mayenne. Toutefois la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage...) par de l'information préventive reste primordial.

A cet égard, une plaquette d'information est disponible à l'attention des professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage, précise les règles constructives permettant d'éviter les désordres liés au retrait gonflement des argiles.

13. Risques technologiques

a. **Transports de matières dangereuses (TMD) :**

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière. Les matières dangereuses sont des substances qui, par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de générer, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Ces matières peuvent être inflammables, toxiques, explosives ou corrosives. Le territoire de la communauté de communes est traversé par de nombreuses voies routières où transitent des matières dangereuses.

Ce risque est diffus, cependant les routes les plus empruntées ou structurantes doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- la RN 12 (axe Mayenne – Fougères),
- la RD 23 (axe Mayenne – Ambrières-les-Vallées – Domfront),
- la RD 5 (axe Châtillon-sur-Colmont – Gorron – Vieuvy – Désertines),
- la RD 31 (axe Ernée – Landivy),
- la RD 33 (axe Chantrigné - Ambrières-les-Vallées - Gorron – Saint-Ellier-du-Maine),
- la RD 34 (axe Mayenne – Lassay-les-Châteaux),
- la RD 116 (axe La-Tannière - Fougerolles-du-Plessis),
- La RD 118 (axe Gorron – Lesbois).

⇒ Confère annexe du PLUi

b. **Risque industriel :**

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement. Les trois bâtiments industriels situés sur les communes d'Ambrières-les-Vallées, de Gorron et de Pontmain méritent une attention particulière. Ces entreprises sont citées dans le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR).

Il s'agit de Maine-Plastique (Ambrières-les-Vallées), SERAP-Industrie (Gorron) et SOFIVO (Pontmain).

⇒ Confère annexe du PLUi

c. **Risque de rupture de barrage :**

Un barrage ou une digue est un ouvrage artificiel établi en travers du lit d'un cours d'eau ou de manière longitudinale, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Leur rupture entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. De manière générale, cette onde de submersion peut occasionner des dommages importants selon les enjeux qui existent derrière l'ouvrage; sur les hommes, sur les biens et sur l'environnement.

Sur le territoire du SCoT ce risque provient de Pontpierre situé sur la commune de Désertines.

⇒ Confère annexe du PLUi

14. Classement sonore lié aux infrastructures de transports terrestres :

L'arrêté préfectoral n° 2009-E en date du 9 novembre 2009, qui porte sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, a institué cinq catégories de zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

Il s'agit de :

- la RN 12 sur la commune de Chatillon-sur-Colmont qui génère bande de nuisance sonore de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,
- la RD 23 sur la commune d'Ambrières-les-Vallées qui génère des bandes de nuisance sonore de 100 mètres et de 30 mètres de part et d'autre de la chaussée (voir détail en annexe).

15. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au

secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



Article 5 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT



1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès



Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière notamment sur les routes départementales, voie express ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins significative.

Une nouvelle voie en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisées de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les chaussées seront conçues et réalisées avec des matériaux peu ou pas sensibles à l'eau, la mise en place de chaussées réservoirs sera étudiée au cas par cas.

2. Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies

a. Restriction d'accès



Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.



b. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés des communes



En dehors des espaces urbanisés des communes, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :



- la RN 12 axe Fougères – Mayenne – Alençon traversant la commune de Chatillon-sur-Colmont,
- la RD 23 axe « Mayenne – Ambrières-les-Vallées - Domfront » traversant la commune d'Ambrières-les-Vallées.

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

c. Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la Voirie Départemental et de l'Article L 151-8 du code de l'urbanisme

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

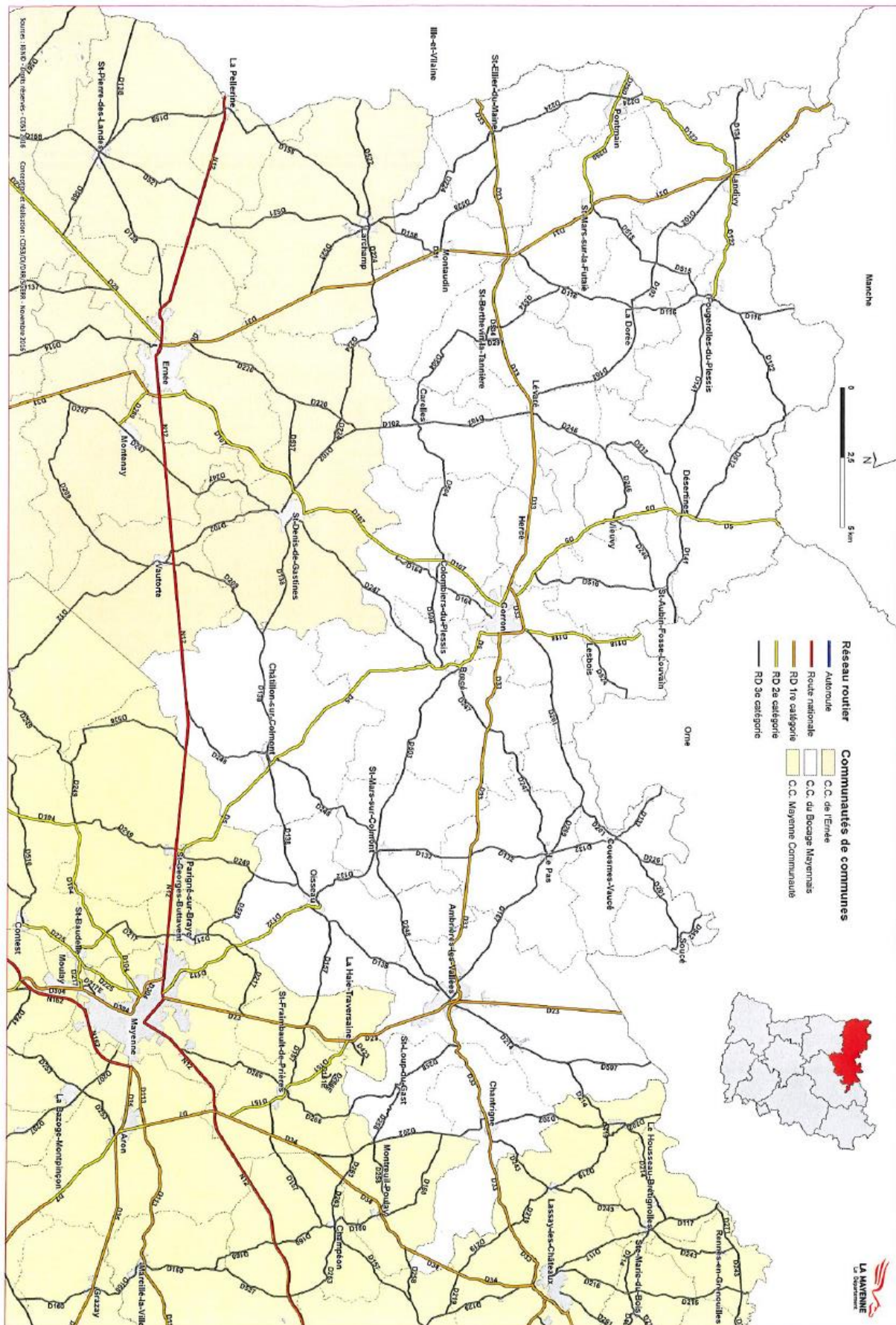
- Pour les RD 31 et RD 33 en toute zone (U, AU, A et N) 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 122 RD132, RD290, RD 107, RD 118 et RD5 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones Urbaines et A Urbaniser à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée, en zones Urbaines et A Urbaniser à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.

- Pour toutes les autres RD, une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones Urbaines et A Urbaniser à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones Urbaines et A Urbaniser à vocation résidentielle/mixte (U et AU), ainsi qu'en zone agricole et naturelle, une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,

1/ HORS AGGLOMÉRATION					
En dehors des agglomérations – article R 110-2 du Code de la route					
		CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE			
ZONES		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
		RD 23	RD 31 et RD 33	RD 5, RD 107, RD 118, RD 122 (section Ile-et-Vilaine / Fougères-du-Plessis), RD 132 (section Orléan / Mayenne) et RD 290	autres RD
Zones Urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	UI	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU	* Référence loi Barnier			
Vocation principale d'habitat	1 AUh 2 AUh		20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives..	1 AUI		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUe		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
* Référence loi Barnier : Article L 111-6 du Code de l'urbanisme					
2/ EN AGGLOMÉRATION					
Les marges de recul sont laissées à l'appréciation de la Commune ou de la Communauté de communes (selon la collectivité compétente en aménagement du territoire)					



3. Stationnement



La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.



Quelle que soit la destination et la sous-destination un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.



Un tableau indicatif a été annexé au présent règlement, ce dernier sans valeur réglementaire informe des pratiques qui pourraient être applicables sur le territoire.

a. Stationnement deux roues

Il est imposé la création de 2 m² de places de stationnements 2 roues (non motorisés, vélos, etc.) par tranche de 150 m² de surface de plancher créée pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions à usage de logement de plus 15 logements (immeuble semi-collectif ou collectif)
- les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des constructions à usage de stockage ou lié à la gestion de flux de biens marchands (logistique).

Article 6 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservis par un puits ou un forage.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.



Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.



En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.



L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

En cas d'impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il est recommandé que les circulations (allée de garage, allée privative, aire de stationnement, ...) soient perméables et dimensionnées au plus juste.



4. Réseaux divers



Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.



Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



Article 8 : ADAPTATION MINEURE

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 9 : DEFINITIONS

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie

Annexe ou local annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé qu'une piscine est une annexe.

Alignement

À défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire relative à l'emprise des voies communales).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.



Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. Il existe au titre du code de l'urbanisme cinq destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme).



Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës et faisant obstacle au passage.



Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article R.421-12).



Commerce de détail

Commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées. Les commerces concernés sont listés dans la nomenclature des activités française (NAF) de l'INSEE, ils peuvent être alimentaires ou non, spécialisés ou non.

Construction

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

Construction existante

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.

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'Urbanisme – article L.113.1). Sauf exceptions mentionné ci-avant.

Défrichement

Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Dispositif à claire-voie



Panneau ajouré laissant passer la lumière du jour. Les formes géométriques peuvent être variées : barreaux, lame, arabesque, etc. Le dispositif à claire voie s'oppose à celui du panneau plein.



Emprise au sol



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension



L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie vive

C'est un ensemble formé de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Les haies sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la

hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Implantation des constructions



Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.



Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.



Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et :

- soit le domaine public ;
- soit une voie publique ou privée ;
- soit un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux terrains d'assiette de la construction, constituée d'une ou plusieurs unités foncières, 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. Le local accessoire a la même sous-destination que le bâtiment principal situé sur la même unité foncière.

Marge de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés (en dehors des cas précédemment cités (éléments de patrimoine bâti par exemple)) : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant

pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.



Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.



Résidences principales démontables



Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.



Surface de Plancher

La surface de plancher est définie à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Voies ou emprises publiques

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.

Article 10 : DESCRIPTION DES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS



Il existe 5 destinations et 20 sous destinations. Ces destinations et sous destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).



La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.



- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 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.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements d'intérêt collectif et services publics 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.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » 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.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.



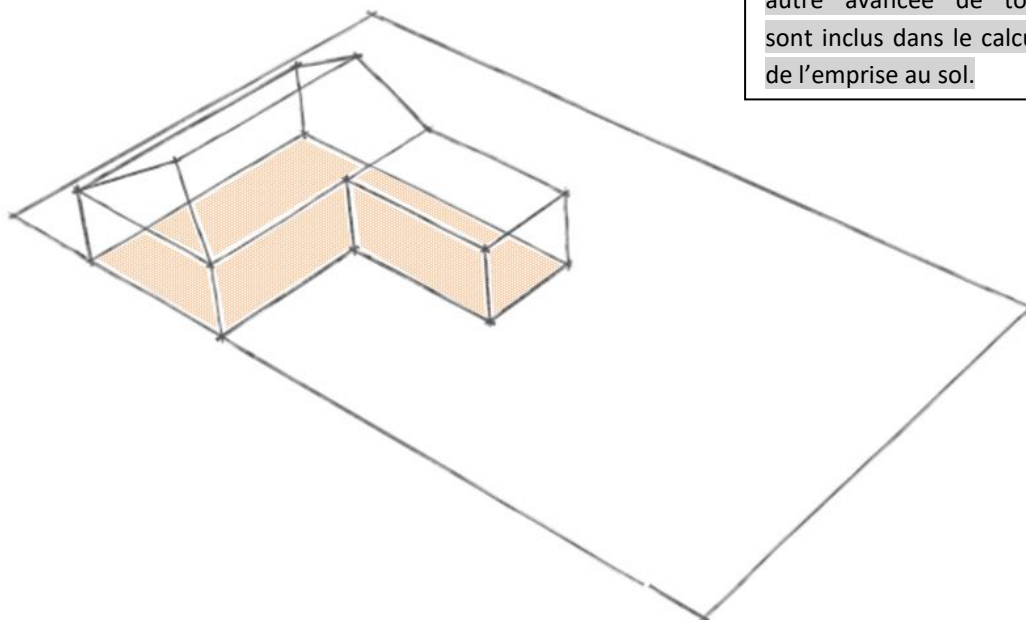
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 11 : ILLUSTRATION DES PRINCIPALES NOTIONS REGLEMENTAIRES

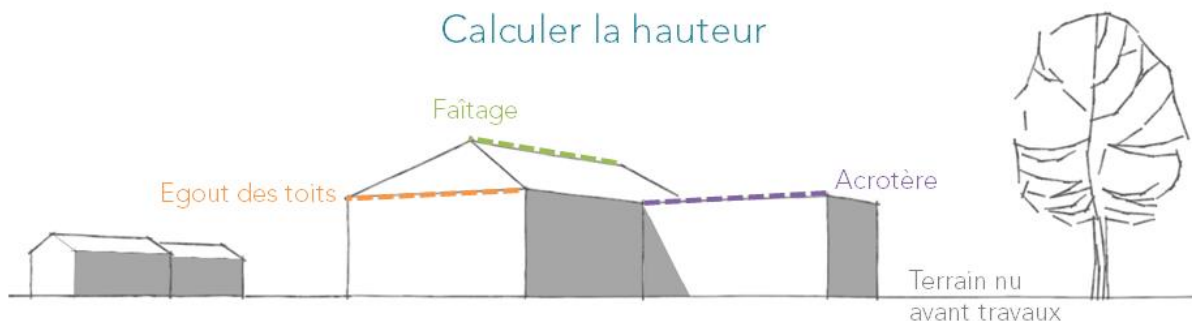
Réglementer une emprise au sol



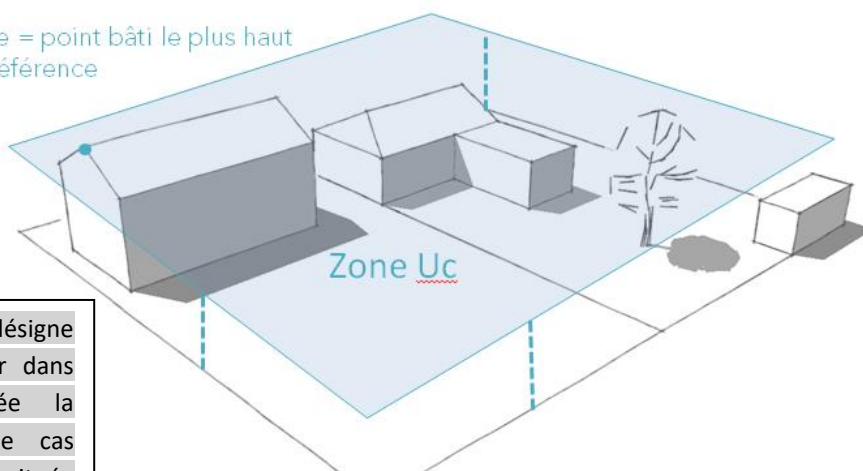
Les débords de toiture et autre avancée de toit sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol.



Calculer la hauteur

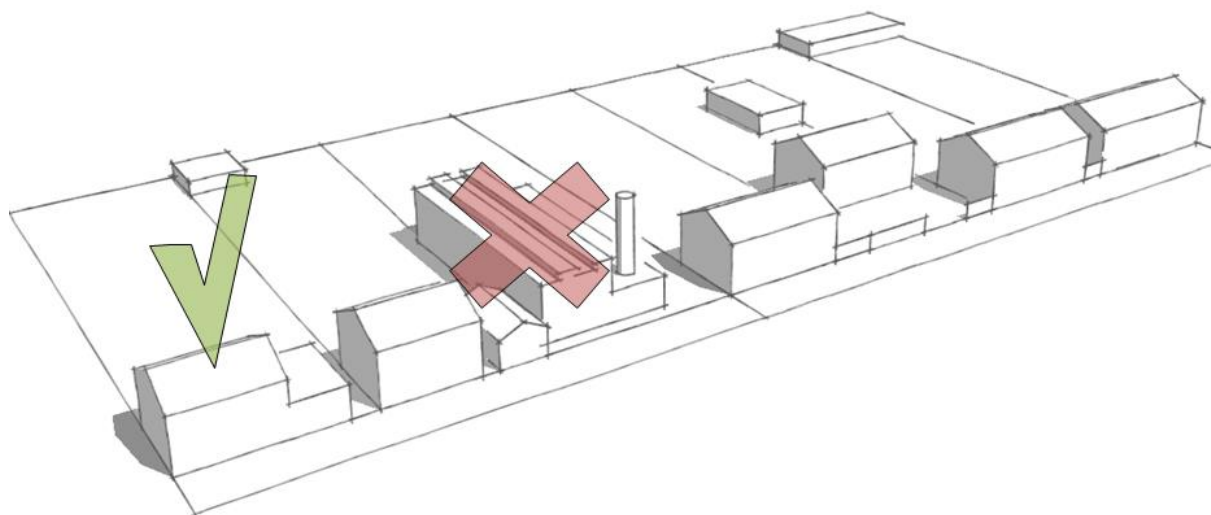


Hauteur maximale = point bâti le plus haut dans la zone de référence

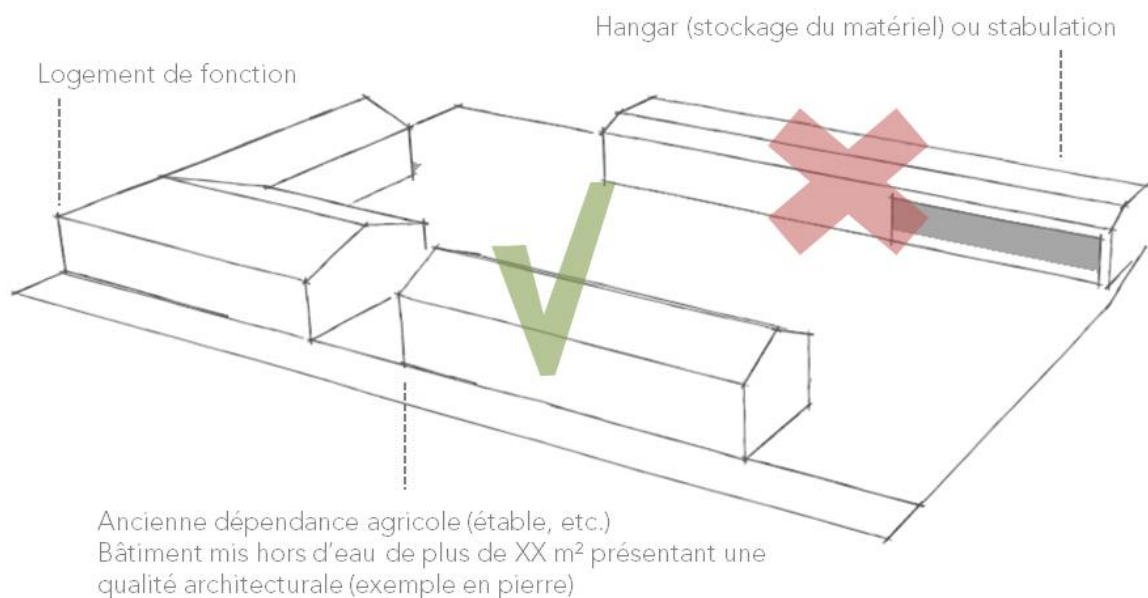


La zone de référence désigne la zone ou le secteur dans lequel est implantée la construction. Dans le cas d'une construction située entre deux zones, la zone de référence est celle qui donne la règle de hauteur maximale la plus importante en mètre.

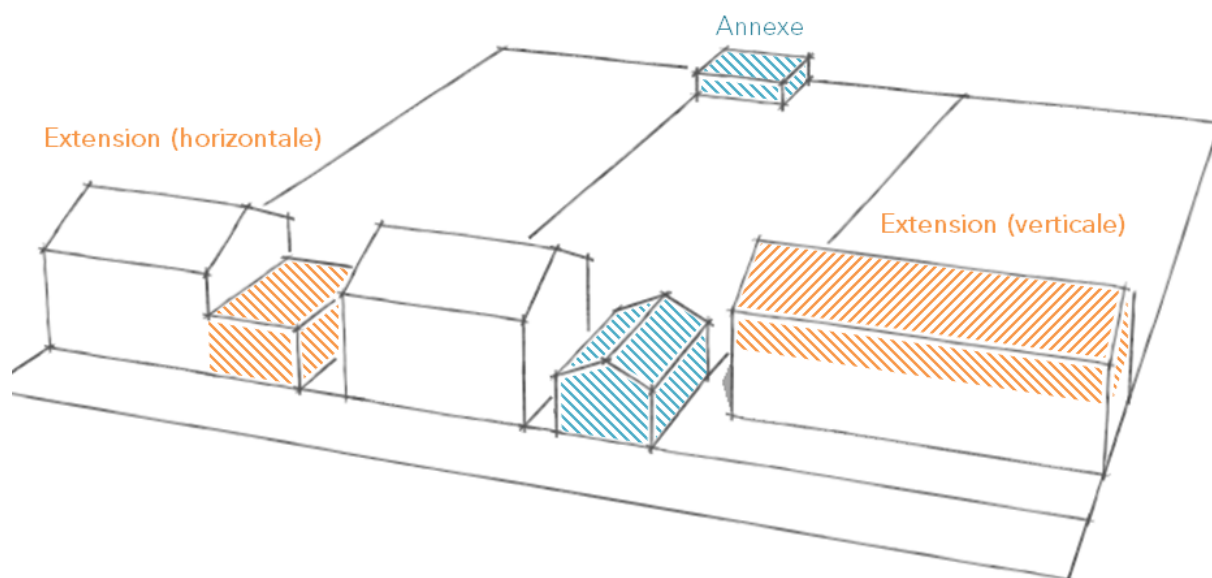
Occupations du sol autorisées ou interdites



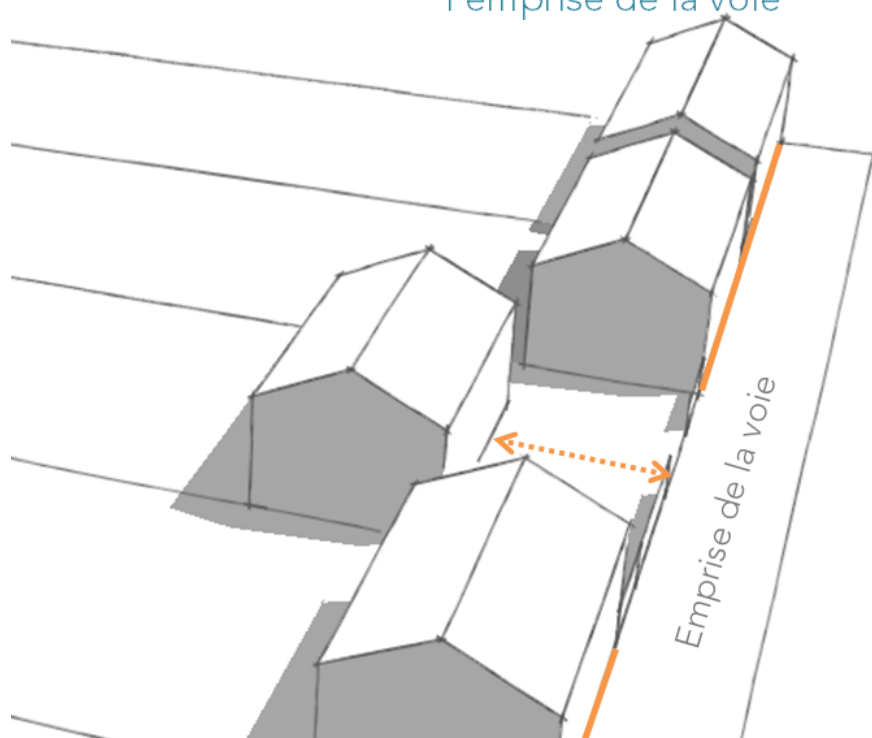
Changement de destination



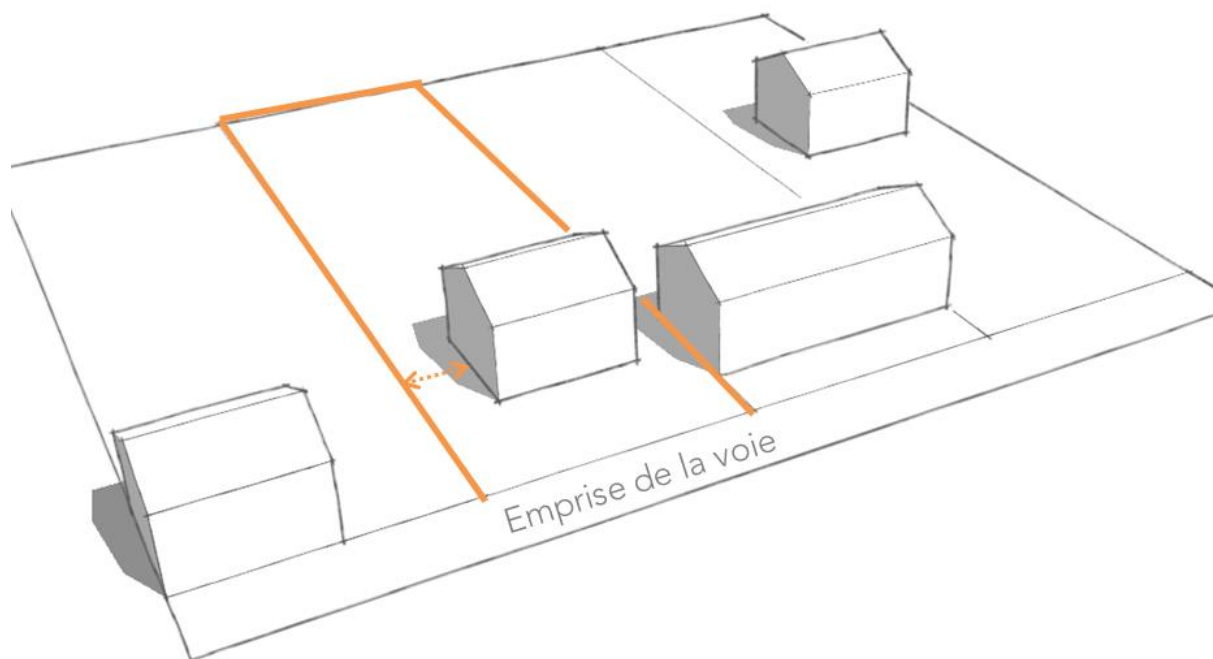
Différencier une annexe et une extension



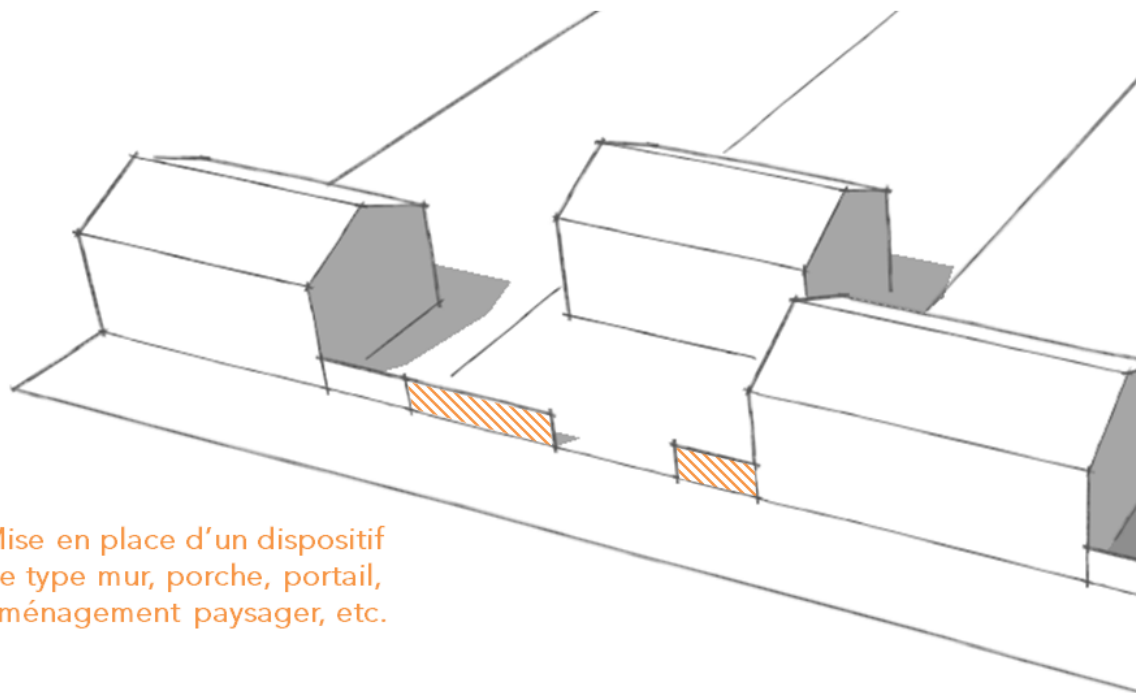
Implanter une construction en retrait ou à l'alignement par rapport à l'emprise de la voie



Implanter une construction par rapport aux limites séparatives

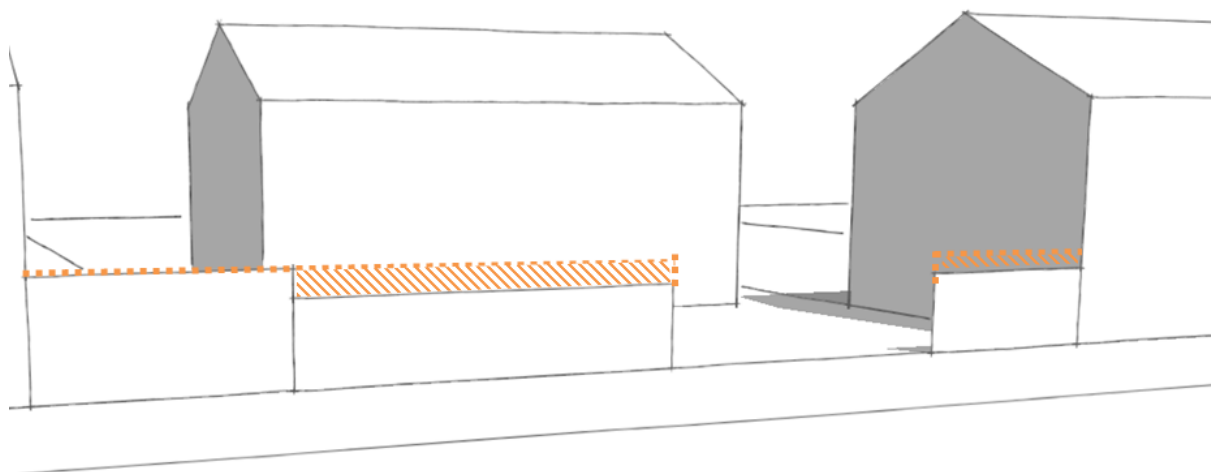


Assurer une continuité visuelle en cas d'implantation en retrait



Mise en place d'un dispositif
de type mur, porche, portail,
aménagement paysager, etc.

Assurer la continuité visuelle d'une clôture



Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

Art R151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être 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.



Extrait du rapport de présentation :

Zone urbaine mixte



Secteur	Correspondance	Description
UA	Zone urbaine centrale	Le secteur UA correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement. Les constructions y sont à vocation mixte dominante résidentielle.
UB	Zone urbaine périphérique	Le secteur UB est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur UA et au secteur UB



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – UA et UB : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de l'environnement immédiat ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

b. En sus des règles générales, les occupations du sol suivantes sont interdites

- Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire réalisé en matériaux de récupération détériorés et dépréciés ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs d'attraction.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

c. **En sus des règles générales, les utilisations du sol suivantes sont interdites**



- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 – UA et UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. **Règles générales**

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) à condition que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

b. **En sus des règles générales, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions**

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.



L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :



- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.



c. **En sus des règles générales, au sein des zones inondables**



Dans les parties soumises à des risques d'inondation, toute occupation et utilisation du sol sera autorisée sous réserve :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de ne pas restreindre de manière significative les champs d'inondation,
- que le premier niveau de plancher de toute construction autorisée soit placé à au moins 0,5 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés pour une destination d'habitation,

II. **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE 3 – UA et UB : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

a. **Règles générales**

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Il est possible de déroger aux règles générales d'implantation ci-dessous dès lors qu'il s'agit d'ajouter un dispositif d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du

présent PLUi, à la condition de respecter une épaisseur de 30 cm maximum et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

b. **En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe)**



En secteur UA	En secteur UB
La construction à usage d'habitation, hors extension et annexe à ladite construction doit soit : - être édifiée à l'alignement des emprises et voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer (ou de toute limite s'y substituant), sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage ou à l'article 5 des dispositions générales. - être édifiée en retrait, dans ce cas la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc. La marge de retrait devra être supérieure ou égale à 1,5 mètre. Toutefois, une autre implantation en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées peut être autorisée dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement ni dans le respect du retrait minimal imposé.	La construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer (ou de toute limite s'y substituant) sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage ou à l'article 5 des dispositions générales. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait devra être supérieure ou égale à 1,5 mètre. Toutefois, une autre implantation en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées peut être autorisée dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement ni dans le respect du retrait minimal imposé.

2. **Implantation par rapport aux limites séparatives**

a. **Règles générales :**

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

b. **En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe)**

La construction hors extension et annexe à ladite construction doit soit :

- s'implanter d'une limite séparative à l'autre,
- s'implanter sur au moins une limite séparative, dans ce cas les parties des constructions non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,5 m.
- s'implanter à distance d'au moins 1,5 mètre en retrait de toutes limites séparatives.



3. Hauteur

a. Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

b. En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

En secteur UA	En secteur UB
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder quatre étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère article 6 des dispositions générales sur les équipements et réseaux).

ARTICLE 4 – UA et UB : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



1. Aspect général des constructions et des installations



Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.



Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré au plan de zonage devront être compatibles avec les règles édictées dans les dispositions générales (Confère l'article 4 des dispositions générales).



Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

a. Règles générales

En secteurs UA et UB, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

b. En sus des règles générales, sont interdits

En secteur UA, lors de réhabilitation et réfection de construction existante en pierre apparente (moellons): les bardages et les enduits.

En tout secteur :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

c. En sus des règles générales, est autorisé

L'emploi de bardage ou d'enduit sur construction existante en pierre apparente est autorisé si la mise en œuvre est justifiée par une amélioration de la performance thermique du bâti.



3. Toitures



a. Règles générales



Des types variés de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



Lors de la réhabilitation ou la réfection d'une construction existante appartenant à un ensemble bâti contigu et cohérent dont l'égout des toits est commun (maisons mitoyennes d'un seul tenant), la construction devra respecter les caractéristiques originelles du toit tant par sa forme que son aspect afin de ne pas porter atteinte au bâti mitoyen.



b. En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe) :

En secteur UA	En secteur UB
Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toits plats, toitures terrasse ou toitures mono-pente à faible pente.	Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile sauf pour les toits plats, toitures terrasse ou toitures mono-pente à faible pente.
Si la construction est existante à la date d'approbation du PLUi et emploie un matériau autre que l'ardoise, l'usage d'un matériau identique est autorisé lors de la réhabilitation ou la réfection de la toiture	L'emploi de matériau de type bac acier est autorisé.

4. Ouvertures

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

5. Clôtures

a. Règles générales

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du

contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

La reconstruction et/ou la réhabilitation de mur existant à la date d'approbation du PLUi qui dépasse les hauteurs maximales édictées ci-après sont autorisées s'ils participent au caractère architectural de la construction bâtie.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

b. En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe)

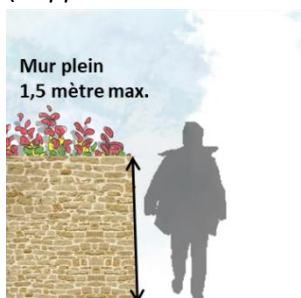
Clôture située à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées:

- **Murs ou murets en pierre existant à la date d'approbation du présent PLUi :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

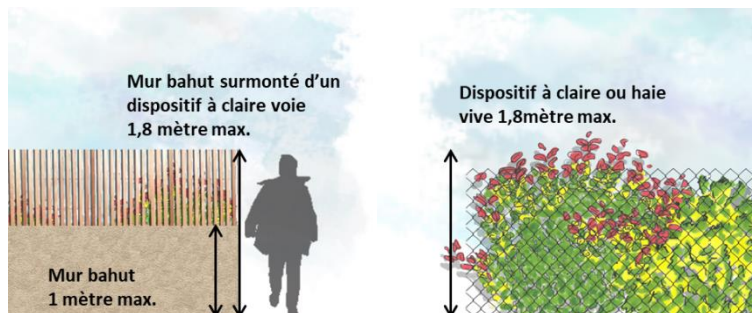
- **Murs, murets en pierre ou dispositif plein :**

Les clôtures non végétales de type mur enduit ou mur en pierre ainsi que les dispositifs pleins (*s'opposent à la notion de claire-voie*) devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- **Dispositif à claire-voie :**

Les clôtures constituées par des haies vives ou des dispositifs à claire-voie devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre. Si ces clôtures à claire-voie sont constituées d'un mur-bahut surmonté du dispositif de claire-voie, le mur devra respecter une hauteur maximale de 1 mètre, la clôture totale devant respecter une hauteur maximale de 1,8mètre.



- **Principe de continuité visuelle :**

Si le mur enduit ou mur en pierre est garant du principe de continuité visuelle lorsqu'une construction est implantée en retrait (confère ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS), la hauteur minimale du mur devra être de 70 cm.

Clôture située en limite séparative :

En secteur UA	En secteur UB
Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.	Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être constituées d'un dispositif de claire-voie ou de haies végétales.
	Les murs bahuts surmontés d'un dispositif de claire-voie devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.
	Pour une construction en mitoyenneté les murs ou dispositifs pleins de 2 mètres de hauteur sont autorisés pour limiter les co-visibilités et favoriser les espaces d'intimité dans une limite de 5 mètres de longueur à partir de la façade de la construction.

ARTICLE 5 – UA et UB : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction peuvent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.



Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).



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



Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.



**Dispositions applicables
aux zones urbaines
spécialisées**

Art R151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Extrait du rapport de présentation :



Zone urbaine spécialisée



Secteur	Correspondance	Description
UE	Activité économique	Le secteur UE est destiné aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires. Le secteur UEh comprend un sous-secteur dédié à trois zones d'activités économiques de Gorrion et Ambrières-les-Vallées qui présentent un grand nombre d'habitations. La mise en œuvre de ce sous-secteur autorise la création d'annexes et d'extensions aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.
UL	Hébergement touristique et activité sportive et de loisir	Le secteur UL est dédié aux activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur UE



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - UE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

b. **En sus des règles générales, pour les secteurs UE et UEh**

Sont interdits en secteurs UE et UEh :



Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de la destination « commerce et activité de service » inférieures à 300 m² de surface de vente.



ARTICLE 2 – UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



a. **Règles générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.



b. **En sus des règles générales**

La construction d'un-logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas sur l'unité foncière
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- Qu'il soit intégré au volume de la construction principale,
- Que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- Qu'il ne conduise pas à la création d'un logement,
- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

c. **En sus des règles générales du secteur UE sont autorisés en secteur UEh**

La création d'extensions et d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



ARTICLE 3 – UE : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.



Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE 4 - UE: QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Aspect général des constructions et des installations

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.



Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.



2. Façades



a. Règles générales, sont interdits



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



Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

4. Clôtures

b. Règles générales

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 - UE: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Les marges de recul, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.



Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur UL



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - UL : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - UL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Règles générales

Les constructions et installations à destination touristique dont les hébergements touristiques et hôteliers.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

b. En sus des règles générales

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- Qu'il ne conduise pas à la création d'un logement
- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas déjà
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance

- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.



Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



ARTICLE 3 – UL : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

c. Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE 4 - UL: QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



1. Aspect général des constructions et des installations



Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.



Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.



Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

d. Règles générales

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

e. En sus des règles générales, sont interdits

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

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

4. Clôtures

f. Règles générales

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du

contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.



La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.



Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.



Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 - UL: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation mixte

Article R*123-6 : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Extrait du rapport de présentation :

Zone urbaine mixte

Secteur	Correspondance	Description
1AUH	Secteur de projet à court et moyen termes. Localisés le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser en priorité à vocation mixte dominante résidentielle.
2AUH	Secteur de projet à long terme. Localisés le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.	Ce secteur est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Extrait du rapport de présentation :

En application des articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation (1AU) font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les principes édictés dans ces OAP sont complémentaires aux dispositions générales et aux dispositions spécifiques du présent règlement.

Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur 1AUH



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – 1AUH : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de l'environnement immédiat ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

b. En sus des règles générales, les occupations du sol suivantes sont interdites

- Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire réalisé en matériaux de récupération détériorés et dépréciés ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs d'attraction.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

c. **En sus des règles générales, les utilisations du sol suivantes sont interdites**



- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 – 1AUH: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. **Règles générales**

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) à condition que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

b. **En sus des règles générales, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions**

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (Citerne de gaz, station essence, etc.) ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.



L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :



- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – 1AUH: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Il est possible de déroger aux règles générales d'implantation ci-dessous dès lors qu'il s'agit d'ajouter un dispositif d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, à la condition de respecter une épaisseur de 30 cm maximum et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

b. En sus des règles générales, pour les constructions (hors extension et annexe)

La construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer (ou de toute limite s'y substituant) sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage ou à l'article 5 des dispositions générales.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait devra être supérieure ou égale à 1,5 mètre. Toutefois, une autre implantation en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées peut être

autorisée dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement ni dans le respect du retrait minimal imposé.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

b. En sus des règles générales, pour les constructions—(hors extension et annexe)

La construction hors extension et annexe à ladite construction doit soit :

- s'implanter d'une limite séparative à l'autre,
- s'implanter sur au moins une limite séparative, dans ce cas les parties des constructions non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,5 m.
- s'implanter à distance d'au moins 1,5 mètre en retrait de toutes limites séparatives.

3. Hauteur

a. Règles générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

b. **En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe) :**



La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.



4. **Emprise au sol**



L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère article 6 des dispositions générales sur les équipements et réseaux).



ARTICLE 4 – 1AUH : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



1. **Aspect général des constructions et des installations**

a. **Règles générales**

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré au plan de zonage devront être compatibles avec les règles édictées dans les dispositions générales (Confère l'article 4 des dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

b. **En sus des règles générales**

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

a. Règles générales



Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.



b. En sus des règles générales, sont interdits



Lors de réhabilitation et réfection de construction existante en pierre apparente (moellons): les bardages et les enduits.



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



Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés .

c. En sus des règles générales, est autorisé

L'emploi de bardage ou d'enduit sur construction existante en pierre apparente est autorisé si la mise en œuvre est justifiée par une amélioration de la performance thermique du bâti.

3. Toitures

a. Règles générales

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Lors de la réhabilitation ou la réfection d'une construction existante appartenant à un ensemble bâti contigu et cohérent dont l'égout des toits est commun (maisons mitoyennes d'un seul tenant), la construction devra respecter les caractéristiques originelles du toit tant par sa forme que son aspect afin de ne pas porter atteinte au bâti mitoyen.

4. Ouvertures

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

5. Clôtures

a. Règles générales

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du

contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.



La reconstruction et/ou la réhabilitation de mur existant à la date d'approbation du PLUi qui dépasse les hauteurs maximales édictées ci-après sont autorisées s'ils participent au caractère architectural de la construction bâtie.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifique.

b. En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation (hors extension et annexe)

Clôture située à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées:

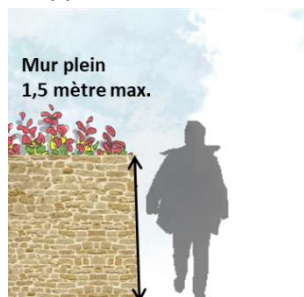
Clôture située à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées:

- **Murs ou murets en pierre existant à la date d'approbation du présent PLUi :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

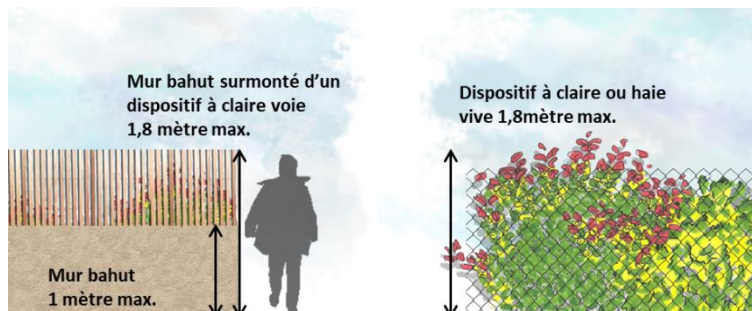
- **Murs, murets en pierre ou dispositif plein :**

Les clôtures non végétales de type mur enduit ou mur en pierre ainsi que les dispositifs pleins (*s'opposent à la notion de claire-voie*) devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- **Dispositif à claire-voie :**

Les clôtures constituées par des haies vives ou des dispositifs à claire-voie devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre. Si ces clôtures à claire-voie sont constituées d'un mur-bahut surmonté du dispositif de claire-voie, le mur devra respecter une hauteur maximale de 1 mètre, la clôture totale devant respecter une hauteur maximale de 1,8mètre.



- **Principe de continuité visuelle :**

Si le mur enduit ou mur en pierre est garant du principe de continuité visuelle lorsqu'une construction est implantée en retrait (confère ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS), la hauteur minimale du mur devra être de 70 cm.

Clôture située en limite séparative :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être constituées d'un dispositif de claire-voie. Les murs bahuts surmontés d'un dispositif de claire-voie devront quant à eux respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Pour une construction en mitoyenneté les murs ou dispositifs pleins de 2 mètres de hauteur sont autorisés pour limiter les covisibilités et favoriser les espaces d'intimité dans une limite de 5 mètres de longueur à partir de la façade de la construction.

ARTICLE 5 – 1AUH : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction peuvent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.



Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur 2AUH



Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - 2AUH : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Dans le secteur 2AUH, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article 2AUH-2.

ARTICLE 2 - 2AUH : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les travaux induits par la réalisation des ouvrages et installations nécessaires au service public.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - 2AUH : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE 4 - 2AUH : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Non réglementé



ARTICLE 5 - 2AUH : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS



Non réglementé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation spécialisée

Article R*123-6 : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Extrait du rapport de présentation :

Zone à urbaniser spécialisée

Secteur	Correspondance	Description
1AUE	Activité économique	Le secteur 1AUE est destiné à recevoir les activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires. Ce secteur a vocation à être développé à court ou moyen termes.
1AUL et 2AUL	Hébergement touristique et activité sportive et de loisir	Le secteur 1AUL est dédié au développement futur des activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir à court et moyen termes. Le secteur 2AUL est dédié au développement futur des activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir à long terme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Extrait du rapport de présentation :

En application des articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation (1AU) font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les principes édictés dans ces OAP sont complémentaires aux dispositions générales et aux dispositions spécifiques du présent règlement.



Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AUE



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – 1AUE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

b. **En sus des règles générales, pour secteur 1AUE**

Sont interdits en secteur 1AUE :



Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail.



**ARTICLE 2 – 1AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**



c. **Règles générales**



Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.



L'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi abritant des activités à nuisances à condition que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone concernée.

d. **En sus des règles générales**

La construction d'un-logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas sur l'unité foncière
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- Qu'il soit intégré au volume de la construction principale,
- Que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- Qu'il ne conduise pas à la création d'un logement
- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



ARTICLE 3 – 1AUE : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.



Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE 4 – 1AUE: QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Aspect général des constructions et des installations

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.



Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.



2. Façades



e. Règles générales, sont interdits :



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



Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

4. Clôtures

f. Règles générales

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 – 1AUE: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Les marges de recul, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.



Chapitre 7 : Dispositions applicables au secteur 1AUL



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – 1AUL : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 – 1AUL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Règles générales

Les constructions et installations à destination touristique dont les hébergements touristiques et hôteliers.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

b. En sus des règles générales

L'extension, annexe ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- Qu'il ne conduise pas à la création d'un logement
- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas déjà
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance

- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.



Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



ARTICLE 3 – 1AUL : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

c. Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

d. **En sus des règles générales, pour les constructions à usage d'habitation – logement de fonction (hors extension et annexe)**
:



La hauteur des constructions à usage de logement, mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.



ARTICLE 4 – 1AUL: QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



1. Aspect général des constructions et des installations

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

e. **Règles générales**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

f. **En sus des règles générales, sont interdits**

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

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés .

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



4. Clôtures



g. Règles générales



Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 – 1AUL: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

Chapitre 8 : Dispositions applicables au secteur 2AUL



Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - 2AUL : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Dans le secteur 2AUL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article 2AUL-2.

ARTICLE 2 - 2AUL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les travaux induits par la réalisation des ouvrages et installations nécessaires au service public.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - 2AUL : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Non réglementé



ARTICLE 4 - 2AUL : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Non réglementé



ARTICLE 5 - 2AUL : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones agricoles

Art R151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être 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



Extrait du rapport de présentation :



Secteur	Correspondance	Description
A	Activité agricole	Ce secteur est dédié à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.
AP	Agricole inconstructible proche des bourgs	Espace agricole à proximité des bourgs. Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.
AL	Activités légères de loisir et de tourisme	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir et des activités touristiques (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) – dans le respect de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme
AE	Espace artisanal	Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) – dans le respect de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme
AH	Espace dédié à l'habitat en campagne	Cette zone abrite les écarts à vocation résidentielle et mixte faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) – dans le respect de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone A



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - A : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A-2.

ARTICLE 2 – A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Règles générales

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics (ou assimilés) ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant et autorisés dans la zone A à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.



Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau et des dispositions mentionnées dans l'article 4 des dispositions générales et sous réserve de répondre à des besoins liés à des équipements collectifs.



Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).



b. **En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur A**

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole dont les CUMA.

Les logements de fonction

La création de constructions à usage de logement de fonction (à usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles est autorisée sous réserve que :

- L'activité agricole nécessite la présence permanente sur l'exploitation (élevage, travail le week-end et/ou la nuit) ;
- Le logement ne conduise pas au mitage de l'espace agricole, ainsi il sera préférentiellement implanté au cœur du siège d'exploitation et dans tous les cas de manière obligatoire à une distance maximale de 95 mètres en tout point de la construction du bâtiment agricole le plus proche du siège ou du site d'exploitation concerné.
- un logement maximum sera autorisé par exploitation individuelle et deux logements maximum par siège d'exploitation sociétaire

Les changements de destination

Le changement de destination à usage d'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction soit supérieure ou égale à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,

- que la construction présente une qualité architecturale et patrimoniale (par exemple : mur en pierre, charpente traditionnelle en bois à deux pentes, etc.) et ne soit pas majoritairement constitué de matériaux de récupération détériorés et dépréciés,
- que la construction soit au moins constituée de trois murs et mise hors d'eau,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.



Pour les changements de destination à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les changements de destination à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- Que la construction soit mise hors d'eau
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous

La création d'annexes et l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition :

- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière. Cette condition ne s'applique pour les extensions d'annexes.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ainsi que leurs extensions ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :

- 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
- 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
- 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

a. **En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur AP**

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous

La création d'annexes et l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition :

- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière. Cette condition ne s'applique pour les extensions d'annexes.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ainsi que leurs extensions ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :
 - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
 - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
 - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

b. **En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur AH**



Les résidences principales démontables

Les résidences principales démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole



La création de nouvelles constructions



La création de nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un comblement du hameau et que les nouvelles constructions ne conduisent pas à l'extension urbaine du périmètre du hameau. Enfin, la construction projetée ne doit pas générer de gêne pour le développement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages



Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants peuvent et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous

La création d'annexes est autorisée à condition :

- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :
 - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
 - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
 - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

Les changements de destination

Le changement de destination à usage d'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :



- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction soit supérieure ou égale à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une qualité architecturale et patrimoniale (par exemple : mur en pierre, charpente traditionnelle en bois à deux pentes, etc.) et ne soit pas majoritairement constitué de matériaux de récupération détériorés et dépréciés,
- que la construction soit au moins constituée de trois murs et mise hors d'eau,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Pour les changements de destination à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les changements de destination à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- Que la construction soit mise hors d'eau
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

c. En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur AE

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.

- La création d'annexes est autorisée à condition que la superficie cumulée des annexes ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles sont liées à la date d'approbation du PLUi.



d. **En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur AL**



L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.



Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination.



Les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics

La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes est autorisée à condition que la superficie cumulée des annexes ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles sont liées à la date d'approbation du PLUi.

La création de constructions à usage de logement de fonction (usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques sous réserve :

- qu'il n'existe déjà pas un logement de fonction,
- qu'elle soit exclusivement destinée à une fonction de gardiennage
- et que l'implantation de la construction se fasse à moins de 100 mètres de constructions existantes.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous

La création d'annexes et l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition :



- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière. Cette condition ne s'applique pour les extensions d'annexes.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ainsi que leurs extensions ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :
 - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
 - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
 - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.

b. En sus des règles générales

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

a. Règles générales



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.



La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

b. En sus des règles générales, dans les secteurs AH, AE et AL

En secteur AH :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

En secteur AE :

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur maximale d'une extension ou d'une annexe correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

En secteur AL

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

3. Emprise au sol

a. Règles générales pour les secteurs AE et AL :



En secteur AE :

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.



En secteur AL :

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.



L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 250 m² à l'échelle de l'unité foncière.



ARTICLE 4 – A : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



1. Aspect général des constructions et des installations

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

b. Règles générales

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

c. En sus des règles générales, sont interdits

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

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



4. Clôtures



d. Règles générales



Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 – A : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones naturelles

Art R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
N	Espace naturel	Secteur naturel qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
NP	Espace naturel protégé	Secteur naturel recouvrant les milieux naturels et les captages d'eau (périmètre immédiat et rapproché zone sensible)
NL	Activités légères de loisir et de tourisme	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir et des activités touristiques (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) – dans le respect de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme
NF	Activités forestières /sylvicoles	Espace naturel faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des plans simples de gestion. – faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) – dans le respect de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par secteur ne sont pas précisées.

Chapitre 11 : Dispositions applicables à la zone N



I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – N : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N-2.

ARTICLE 2 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Règles générales

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics (ou assimilés) ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant et autorisés dans la zone N à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- que le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.



Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau et des dispositions mentionnées dans l'article 4 des dispositions générales et sous réserve de répondre à des besoins liés à des équipements collectifs.



Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).



b. **En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur N**

Les changements de destination

Le changement de destination à usage d'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction soit supérieure ou égale à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une qualité architecturale et patrimoniale (par exemple : mur en pierre, charpente traditionnelle en bois à deux pentes, etc.) et ne soit pas majoritairement constitué de matériaux de récupération détériorés et dépréciés,
- que la construction soit au moins constituée de trois murs et mise hors d'eau,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Pour les changements de destination à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les changements de destination à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- Que la construction soit mise hors d'eau
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous



La création d'annexes est autorisée à condition :

- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :
 - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
 - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
 - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

c. En sus des règles générales, sont autorisés sous conditions en secteur NL

Les résidences principales démontables sous réserve de leur usage touristique et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination.

Les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics



La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :



- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes est autorisée à condition que la superficie cumulée des annexes ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles sont liées à la date d'approbation du PLUi.



La création de constructions à usage de logement de fonction (usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques sous réserve :

- qu'il n'existe déjà pas un logement de fonction,
- qu'elle soit exclusivement destinée à une fonction de gardiennage
- et que l'implantation de la construction se fasse à moins de 100 mètres de constructions existantes.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants et les habitations créées par changements de destination suite à l'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous

La création d'annexes et l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition :

- Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière. Cette condition ne s'applique pour les extensions d'annexes.
- que l'emprise au sol cumulée des annexes ainsi que leurs extensions ne dépasse pas 50 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020),
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi (10/02/2020).

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances)
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire
- que la superficie de l'extension se limite à :

- 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est inférieure à 100 m²
- 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est comprise entre 100 m² et 180m²
- 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 181 m²

d. **En secteur Nf ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site .

e. **En secteur Np ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux équipements collectifs liés au traitement et à la valorisation de l'eau potable sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site .

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - N : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. **Règles générales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi ou à l'article 5 des dispositions générales, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait.

b. **En sus des règles générales**

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre urbain, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

2. Hauteur

a. Règles générales



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Une hauteur particulière de la construction sera imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.



La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

b. En sus des règles générales, dans les secteurs NL et NF

En secteur NF :

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur maximale d'une extension ou d'une annexe correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

En secteur NL

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'égout des toits, à l'acrotère ou au faîtage ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

3. Emprise au sol

a. Règles générales pour les secteurs NL et NF :

En secteur NL et en secteur NF :

L'emprise au sol est limitée à 10%.

En secteur NL :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 250 m² à l'échelle de l'unité foncière.



ARTICLE 4 – N : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Aspect général des constructions et des installations

Les constructions et les installations doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Façades

a. Règles générales

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

b. En sus des règles générales, sont interdits

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

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

4. Clôtures

a. Règles générales



Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.



La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées uniquement d'un dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence champêtres adaptées au changement climatique et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE 5 – N : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Annexe indicative sur les besoins en place de stationnement :



Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	En dehors des opérations d'aménagement, 2 places / logement
		Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : • 2 places / logement individuel sur espace privatif et 1 place par logement en immeuble collectif • 1 place de stationnement sur espaces communs pour 3 logements réalisés.
		1 place de stationnement par logement de fonction
	Hébergement dans résidence ou foyer	1 place par lit proposé
	Hébergement touristique et hôtelier	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Estimation des places par nombre d'emplois temps plein ou saisonnier (exemple activité de logistique)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Estimation des places par m ² de surface plancher (bureau, artisanat, industrie, commerce d'envergure)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Estimation des places par clientèle attendue (exemple restaurant X places de stationnements définis par le potentiel d'accueil de la salle de restaurant)
	Entrepôt	
	Bureau	
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	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	

