

Communauté de Communes de
HUISNE SARTHOISE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Règlement écrit

Fait à La Ferté-Bernard,
Le Président,

Communauté de communes
de l'Huisne Sarthoise
BP 50061
72403 LA FERTE BERNARD cedex

ARRÊTÉ LE : 11/07/2019
APPROUVÉ LE : 25/11/2020

Le Président


Didier REVEAU

Dossier 16027202-CCHUISNESARTHOISE-818
10/01/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
---------------------------------	----------

LEXIQUE	8
----------------------	----------

PARTIE I - LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 11

1. REGLES REPEREES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	11
1.1. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME	11
1.2. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME	11
1.3. ESPACES SOUMIS A DES RESTRICTIONS SPECIFIQUES.....	11
1.3.1. Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	11
1.3.2. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme	12
1.3.3. Secteur inondable identifié au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme	12
1.1. SECTEUR DE CARRIERE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151 34 2° DU CODE DE L'URBANISME	13
1.2. PETIT PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	13
1.2.1. Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme	13
1.2.2. Zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme	14
1.2.3. Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme	14
1.2.4. Élément de patrimoine protégé (surfacique) au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	15
1.2.5. Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	15
1.2.6. Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme	16
1.2.7. Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.....	16
1.2.8. Élément de patrimoine protégé (surfacique) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	17
1.2.9. Chemin à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	17
2. REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT	18
2.1. NOMBRE DE PLACE A REALISER SELON LA CONSTRUCTION	18
2.1.1. Règles quantitatives	18
2.1.2. Stationnement des vélos	18
2.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	20
2.2.1. Modalités de réalisation	20
2.2.2. Modalités de calcul	20
3. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21

3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	21
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	23
3.2.1.	Eau potable.....	23
3.2.2.	Eaux usées	23
3.2.3.	Eaux pluviales.....	23
3.2.1.	Eaux de piscine	24
3.2.2.	Défense incendie	24
3.2.3.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	24
3.2.4.	Réseaux électriques et télécommunication	25
4.	REGLES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL ET AUTOROUTIER.....	26
4.1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES	26
4.2.	ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE	26
4.3.	EXCEPTIONS.....	26
4.4.	ACCES SUR L'AUTOROUTE	26
5.	REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	27
6.	REGLES RELATIVES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS	28
7.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME 29	
8.	COEXISTANCE DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS AYANT UN IMPACT SUR LES PROJETS DE TRAVAUX	33
8.1.	LE REGLES NATIONALES D'URBANISME APPLICABLES.....	33
8.2.	LES DISPOSITION RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	33
8.3.	POSSIBILITES D'ADAPTATIONS MINEURES AUX REGLES DU PLUI	34
8.4.	RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS.....	34
8.5.	DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES.....	34
8.6.	PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN	35
8.7.	PRISE EN COMPTE DES REMONTEES DE NAPPES	36
PARTIE II – LES DIFFERENTES ZONES.....		37
LES ZONES URBAINES (U).....		37
1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA).....		37
1.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
1.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	37
1.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	39
1.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39

1.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	39
1.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	40
1.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	40
1.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
1.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 44	
1.2.4.	Stationnement.....	44
	Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (page 18). 44	
1.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
1.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	45
1.3.2.	Desserte par les réseaux.....	45
2.	LA ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE (UB).....	46
2.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	46
2.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	46
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	48
2.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	48
2.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	48
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	49
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	49
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 54	
2.2.4.	Stationnement.....	54
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	54
2.3.2.	Desserte par les réseaux.....	54
3.	LA ZONE URBAINE PREDOMINEE PAR L'HABITAT COLLECTIF (UC).....	55
3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55
3.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	55
3.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
3.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
3.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	57
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	58
3.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	58
3.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
3.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 62	
3.2.4.	Stationnement.....	62
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	63
3.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	63
3.3.2.	Desserte par les réseaux.....	63
4.	LA ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS (UH).....	64

4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	64
4.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	64
4.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	66
4.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	66
4.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	66
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	67
4.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	67
4.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
4.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 72	
4.2.4.	Stationnement.....	72
4.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	72
4.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	72
4.3.2.	Desserte par les réseaux.....	72
5.	LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE (UE).....	73
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	73
5.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	73
5.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	75
5.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	75
5.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	76
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	77
5.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	77
5.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
5.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 79	
5.2.4.	Stationnement.....	79
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	79
5.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	79
5.3.2.	Desserte par les réseaux.....	79
6.	LA ZONE URBAINE A VOCATION DE LOISIRS, TOURISME ET EQUIPEMENT (UL).....	80
6.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	80
6.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	80
6.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	82
6.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	82
6.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	82
6.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	83
6.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	83
6.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
6.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 85	
6.2.4.	Stationnement.....	85
6.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	85
6.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	85
6.3.2.	Desserte par les réseaux.....	85
7.	LES ZONES A URBANISER (1AU).....	86

7.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	86
7.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	86
7.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	88
7.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	88
7.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	88
7.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	89
7.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	89
7.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	90
7.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 92	
7.2.4.	Stationnement.....	93
7.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	93
7.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	93
7.3.2.	Desserte par les réseaux.....	93
8.	LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)	94
9.	LA ZONE AGRICOLE (A)	95
9.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	95
9.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	95
9.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	97
9.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	97
9.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	100
9.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	101
9.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	101
9.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	104
9.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 106	
9.2.4.	Stationnement.....	107
9.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	107
9.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	107
9.3.2.	Desserte par les réseaux.....	107
10.	LA ZONE NATURELLE (N)	108
10.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	108
10.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	108
10.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	110
10.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	110
10.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	112
10.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	113
10.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	113
10.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	117
10.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 119	
10.2.4.	Stationnement.....	119
10.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	119
10.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	119
10.3.2.	Desserte par les réseaux.....	119

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les définitions du lexique nationale de l'urbanisme s'appliquent (http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_-_27_juin_2017.pdf).

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.

ACCES

L'accès est l'espace par lequel les véhicules accèdent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

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 (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, etc.). 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 qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe peut être située sur un secteur différent de la construction principale.

BARDAGE

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT

Construction couverte et close.

BATIMENT EXISTANT

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.

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLUi et non à la date de la demande du permis de construire.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

Les constructions accessoires sont réputées avoir la même destination et sous-destination que la construction principale.

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.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

EMPRISE AU SOL

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, 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.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du sol par remblai ou affouillement.

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. L'extension peut être située sur un secteur différent de la construction principale.

FAÇADE

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

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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 faitage 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.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain entre propriétés privées qui ont un contact en un point avec les limites riveraines d'une voie ou d'une emprise publique ;

- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.

UNITE DE BOISEMENT

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

PARTIE I - LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RÈGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones. Il s'agit de règles créées par le PLUi qui s'appliquent à toutes les zones ou de normes supérieures qui s'imposent au PLUi.

1. RÈGLES REPERÉES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Cette partie explicite la réglementation associée aux trames présentées sur le plan de zonage.

1.1. PÉRIMÈTRE SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

1.2. BÂTIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers la destination ou sous-destination « habitation » ou « hébergement », le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N sont spécifiquement présentés en annexes du présent règlement écrit.

1.3. ESPACES SOUMIS À DES RESTRICTIONS SPÉCIFIQUES

1.3.1. Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les terrains situés dans des emplacements réservés sont inconstructibles. Cette inconstructibilité vise à conserver la zone pour des projets d'intérêt général, comme l'élargissement d'une route ou la réalisation d'équipements collectifs.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles

L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés en annexes du règlement écrit.

1.3.2. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise compte 3 axes routiers soumis au recul lié à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) :

- L'autoroute A11 qui relie le Mans à Paris : 100 m ;
- La D1 qui relie La Ferté-Bernard à l'autoroute A11 : 75 m ;
- La D323, dite aussi l'ancienne nationale, qui traverse le territoire en reliant Nogent-le-Rotrou au Mans : 75 m.

Au sein de la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus

- à l'adaptation ;
- au changement de destination ;
- à la réfection ;
- à l'extension de constructions existantes.

1.3.3. Secteur inondable identifié au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

Ce secteur inondable correspond aux zones inondables identifiées sur la Communauté de communes, en dehors des zones soumis au PPRi de l'Huisne. Le PPRi de l'Huisne dispose de ses propres réglementations qui s'imposent aux constructions et qui sont précisées en annexes du PLUi.

Au sein du secteur inondable identifié au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdites.

Au sein du secteur inondable identifié les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés, excepté :

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments.

En zone urbaine sont autorisés :

- Les changements de destinations des bâtiments existants ;

- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Commerce et activités de service » en lien avec un commerce ou une activité de service existant et situé à proximité immédiate ;
- Les annexes et extensions des habitations à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » en lien avec un équipement d'intérêt collectif et services publics existant et situé à proximité immédiate ou pour un équipement qui ne saurait être implanté dans un autre lieu.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en lien avec une autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire existante et située à proximité immédiate.

En zone agricoles et naturelles sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés par la disposition 1.1 du PGRI dont notamment ceux nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés aux infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie ou destinés à réduire la conséquence du risque d'inondation et ceux liés à des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation (aire de camping, base de loisirs...).
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Exploitation agricole et forestière » en lien avec une exploitation agricole existante et située à proximité immédiate.
- Les changements de destination des bâtiment existants sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les nouvelles extensions ayant une emprise au sol cumulée de moins de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Les annexes ayant une emprise au sol cumulée de moins de 20 m² (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Tous les exhaussements et remblais excepté ceux liés aux apports de matériaux constituant les terre-pleins des constructions autorisées ou permettant le raccordement des bâtiments aux terrains naturels.
- Les clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.
-

1.1. SECTEUR DE CARRIÈRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE R.151 34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Sont admises dans le secteur de carrière identifié au titre de l'article R151 34 2° du Code de l'urbanisme les installations et constructions non pérennes, nécessaires au fonctionnement d'une carrière.

Sont également admises l'exploitation de ces déchets inertes et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui y sont liées.

1.2. PETIT PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

1.2.1. Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre

préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Ne sont pas concernés par ces réglementations les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'exploitation des canalisations de gaz et des lignes électriques.

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

1.2.2. Zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'une étude floristique et pédologique, sur les zones soumises à une urbanisation potentielle, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Si des études avec des prospections zones humides complètent cet inventaire tout en répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du Code de l'environnement) :

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

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de l'Huisne et SAGE du Loir).

1.2.3. Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la situation existante,
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées

1.2.4. Élément de patrimoine protégé (surfacique) au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...),
- motifs agricoles : ouvertures d'accès ou regroupement de parcelles agricoles,
- exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et des canalisations de gaz.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

1.2.5. Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies recensées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et du réseau ferré.

La liste des essences locales est présentée en annexes (cf. Annexe Plantations).

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En zones U et AU : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En zones A et N : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de l'axe des haies et des arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

1.2.6. Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres du centre des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

Les arbres répertoriés en vertu du L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments ponctuels), seront présentés en annexe du présent règlement écrit.

1.2.7. Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

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

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

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;

- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, seront présentés en annexes du présent règlement écrit.

1.2.8. Élément de patrimoine protégé (surfacique) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisées que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.

1.2.9. Chemin à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les chemins identifiés sur le règlement graphique sont à conserver ou à créer. Lorsqu'ils sont existants, ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En termes de longueurs des linéaires visés, les modifications peuvent les rallonger dans une limite de 30% des longueurs existantes.

2. REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

2.1. NOMBRE DE PLACE A REALISER SELON LA CONSTRUCTION

2.1.1. Règles quantitatives

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

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Règles spécifiques pour : La zone UA, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires	2 places par logement — 1 place par logement
Commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée	L'emprise au sol des aires de stationnement ne peut pas dépasser les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. L'article L.111-19 précise les méthodes de calcul pour les espaces paysagers, les espaces dédiées aux véhicules électriques, en autopartages et le places de stationnement non imperméabilisées
Autres construction	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ des besoins en salariés ; ○ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour la réhabilitation de logements sociaux**

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

2.1.2. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² à chaque dizaine de logements.
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m ²)	Superficie minimale de 1,50 m ² par tranche de 125 m ²

Au-delà d'une surface de 25 m² dédiée au stationnement vélo, les dispositions réglementaires présentées dans le tableau ci-dessus ne s'appliquent pas.

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas réglementé.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés par un système d'attache, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

Pour le stationnement des véhicules électriques, les règles sont définies par le code de la construction et de l'habitation modifié par le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032894192&categorieLien=id>).

2.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

2.2.1. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (préciser la distance 200 mètres maximum). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

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

2.2.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte* ».

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

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

- ***pour les extensions de construction :***

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

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- ***pour les changements de destination :***

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

- ***pour les travaux de réhabilitation :***

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

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

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

3. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi :

- soit directement par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères :

- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.
- Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé

une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

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

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes. L'eau destinée à l'hygiène corporelle doit être celle distribuée par le réseau d'eau potable.

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

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

3.2.2. Eaux usées

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

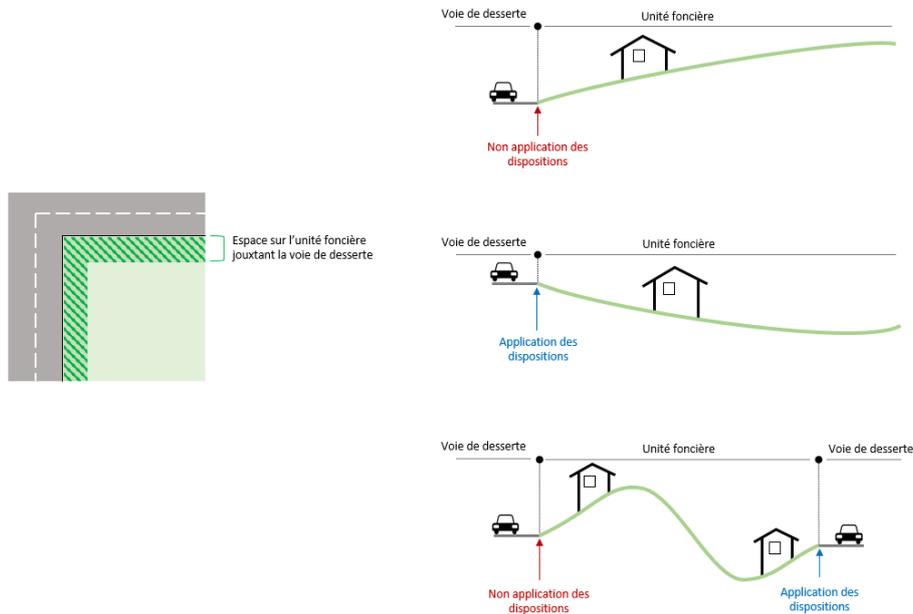
Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.



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

Pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte (cf. schéma ci-contre).

3.2.1. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

3.2.4. Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

4. REGLES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL ET AUTOROUTIER

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- 20 mètres par rapport à l'alignement en zone à urbaniser à vocation principale économique ;
- 15 mètres par rapport à l'alignement en zone agricoles et naturelles.

Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

4.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

4.3. EXCEPTIONS

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

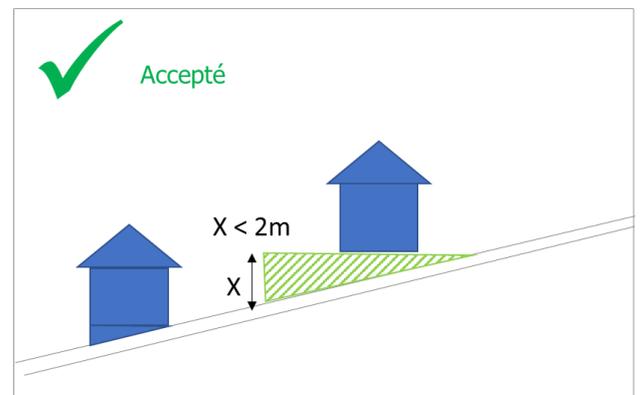
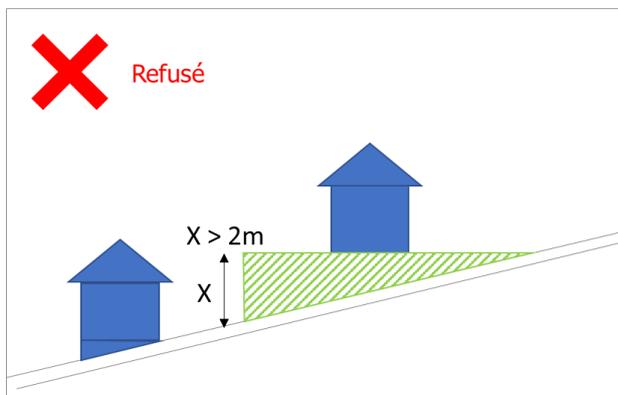
4.4. ACCES SUR L'AUTOROUTE

En application de l'article L122-2 du code de la Voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, les propriétés limitrophes de l'autoroute ne disposent pas d'accès sur cette dernière.

5. REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ;
- ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel ;
- ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes tels que présenté sur les schémas suivants :

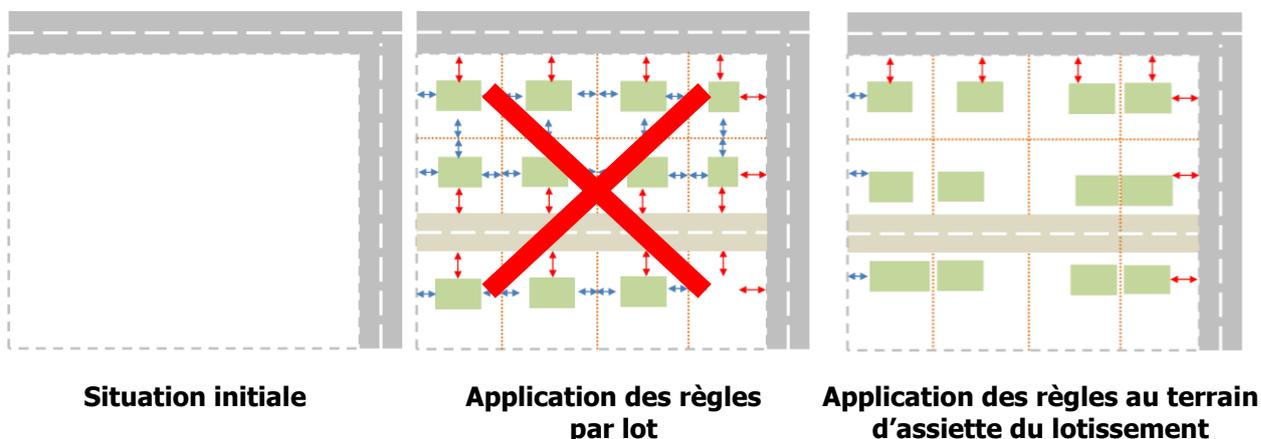


En limite séparative, un exhaussement de plus de 2 mètres est interdit.

6. REGLES RELATIVES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

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

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



Légende

 Limite de l'unité foncière

 Voies publiques

 Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives

 Marge de recul de X mètres par rapport aux voies publiques

 Nouvelle voie créée

 Nouvelle construction

 Nouvelle division parcellaire

7. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : 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 destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**
 - ✓ Exploitation agricole
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.
 - ✓ Exploitation forestière

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.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :

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.

- ✓ Hébergement :

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.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

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.

- ✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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.

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

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.

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

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.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

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.

✓ Salles d'art et de spectacles :

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.

✓ Équipements sportifs :

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.

✓ Autres équipements recevant du 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.

• **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

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.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

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 « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

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.

8. COEXISTANCE DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS AYANT UN IMPACT SUR LES PROJETS DE TRAVAUX

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

8.1. LE REGLES NATIONALES D'URBANISME APPLICABLES

En application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le RNU est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 à L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

Les autres dispositions sont les règles dites d'ordre public, elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire y compris sur les territoires couverts par un PLU. Elles portent notamment sur la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements, et sur la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologiques.

L'article L 111.15 précise que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

8.2. LES DISPOSITION RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Selon la taille et la localisation du projet, des prescriptions relatives à la conservation du patrimoine archéologiques pourront être imposées.

Ces règles seront prescrites à l'occasion du dépôt d'une autorisation d'urbanisme par la Direction Régionales de l'Architecture et du Patrimoine.

Cette situation peut se rencontrer sur l'ensemble du territoire, conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine.

Les prescriptions de la DRAC sont majoritairement imposées :

- Lorsque votre projet est situé dans une Zone de Présomption des Prescriptions Archéologiques ; (d'ailleurs ces ZPPA auraient pu avoir leur place dans les informations annexées)
- Lorsque le projet est un lotissement de grande taille ;

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

8.3. POSSIBILITES D'ADAPTATIONS MINEURES AUX REGLES DU PLUI

Les règles et servitudes définies par le présent règlement :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme) ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (cf : article R152-7 du code de l'urbanisme) ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme).

8.4. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel (les $\frac{3}{4}$ des murs) des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

8.5. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. L'arrêté préfectoral N°05-1502 du 18 mai 2005 fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes

forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 1 ha pour 27 communes du territoire et à 4 ha pour les 7 autres (La Chapelle-Saint-Rémy, Beillé, Duneau, Le Luart, Bouer, Saint-Maixent, et Melleray).

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

8.6. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Il est rappelé que concernant le risque mouvement de terrain (argiles, sismique et cavités souterraines), conformément aux articles 1792 du code civil et L.111-13 du code de la construction et de l'habitation, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques afin d'en limiter les conséquences.

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones susceptibles d'être affectées par le retrait et gonflement des argiles (cf. annexe du PLUi), une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire, celle-ci permettant de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- Reconnaissance de la nature du sol,
- Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles,
- Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les précautions suivantes sont à recommander afin d'assurer la stabilité des constructions, dès lors que le risque est avéré :

- Réaliser des fondations appropriées
 - Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol,
 - Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente,
 - Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés
 - Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs,
 - Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés.
- Eviter les variations localisées d'humidité
 - Eviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations,
 - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
 - Eviter les pompages à usage domestique,

- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane, ...).
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres
 - Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
 - Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

L'ensemble des règles de construction est disponible sur le site suivant : www.georisques.gouv.fr

8.7. PRISE EN COMPTE DES REMONTEES DE NAPPES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

PARTIE II – LES DIFFERENTES ZONES

LES ZONES URBAINES (U)

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA		
	exploitation forestière	UA		
Habitation	logement		UA	
	hébergement		UA	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA	Voir conditions énoncées
	restauration		UA	
	commerce de gros	UA		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA	
	hébergement hôtelier et touristique		UA	
	cinéma		UA	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA	
	salles d'art et de spectacles		UA	
	équipements sportifs		UA	
	autres équipements recevant du public		UA	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA		
	entrepôt		UA	Voir conditions énoncées
	bureau		UA	
	centre de congrès et d'exposition		UA	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- ✓ *les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;*
- ✓ *les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;*
- ✓ *le stationnement isolé d'une ou de plusieurs caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf à raison d'une unité (caravane ou camping-car) sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;*
- ✓ *les mobil-homes ;*
- ✓ *l'habitat léger et/ou mobile ;*
- ✓ *les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.*
- ✓ *les éoliennes sur mat de particulier ;*
- ✓ *les aires d'accueil de camping-cars (stationnement) ;*
- ✓ *les panneaux photovoltaïques au sol représentant une surface au sol de plus de 100m²;*

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

➔ **Artisanat et commerce de détail :**

Sont admises *les constructions* à usage d'activités artisanales nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

➔ **Entrepôt :**

Sont admises *les extensions des bâtiments existants* à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

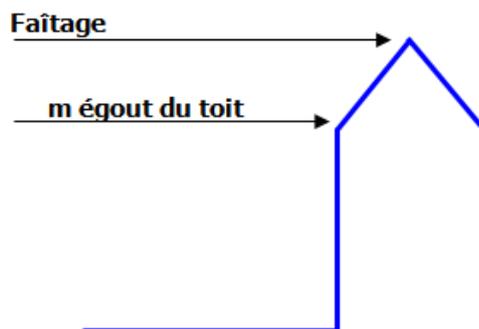
Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

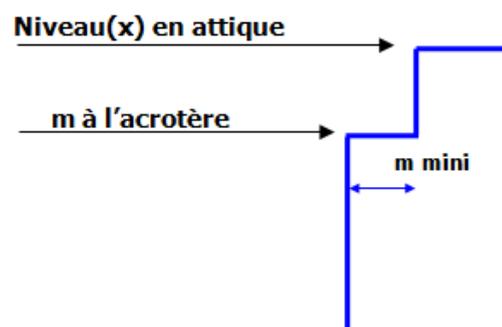
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux (Rdc+1+combles pour les toitures d'au moins deux pentes ou Rdc+2 pour les terrasses en toiture).

La hauteur des constructions des annexes et des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

Exceptions :

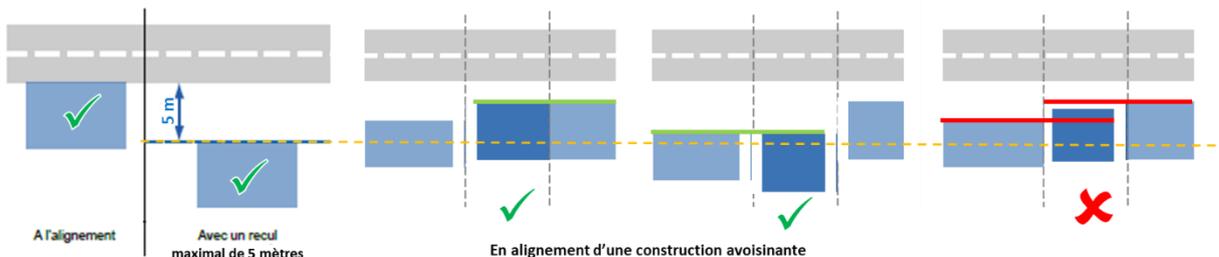
- Sur la commune de la Ferté Bernard, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage et 9m à l'égout
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée ;
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

➔ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Pour assurer une continuité visuelle avec les constructions avoisinantes (de part et d'autre des limites adjacentes) où d'éléments bâtis tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres où porches édifiés afin de respecter une continuité visuelle bâtie ;

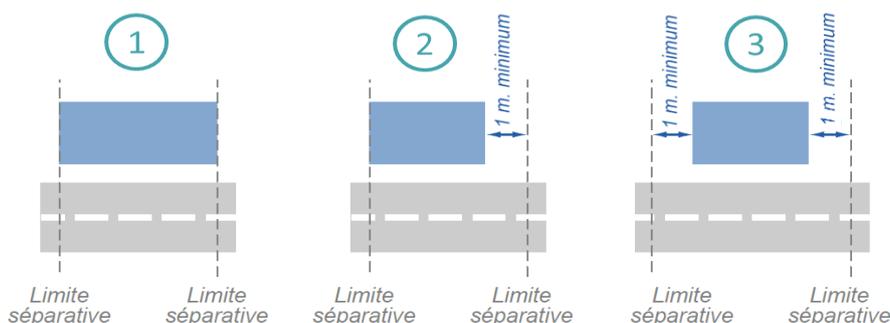


- Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies ;
- Pour les parcelles situées entre deux voies, les constructions devront s'aligner par rapport à la voie de façade (entrée principale) ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantées :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ *Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ *Principes généraux*

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. *décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

¹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Façades**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.

Sont interdites les utilisations de :

- Toile tissée ou déroulée ;
- Poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- Plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur,

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (page 18).

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

1.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

2. LA ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE (UB)

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB,		
	exploitation forestière	UB,		
Habitation	logement		UB	
	hébergement		UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UB	Voir conditions énoncées
	restauration		UB	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	hébergement hôtelier et touristique		UB	
	cinéma		UB	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles		UB	
	équipements sportifs		UB	
	autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB		
	entrepôt		UB	Voir conditions énoncées
	bureau		UB	
	centre de congrès et d'exposition		UB	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- ✓ *les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;*
- ✓ *les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;*
- ✓ *le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;*
- ✓ *l'habitat léger et/ou mobile ;*
- ✓ *les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.*
- ✓ *les éoliennes sur mat de particulier ;*
- ✓ *les aires d'accueil de camping-cars ;*
- ✓ *les panneaux photovoltaïques au sol représentant une surface au sol de plus de 100m².*

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UB :

- *Artisanat et commerce de détail* : Sont admises *les constructions* à usage d'activités artisanales et de commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- *Entrepôt* : Sont admises *les extensions des bâtiments existants* à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

En zone UB : pas de disposition réglementaire particulière.

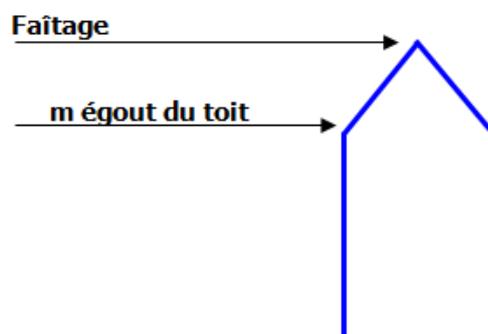
→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux (Rdc+1+combles pour une toiture à au moins deux pentes ou Rdc+2 pour une terrasse en toiture).

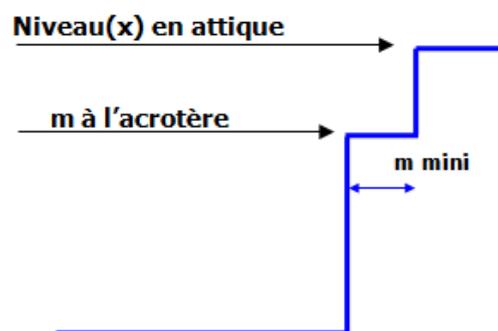
En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

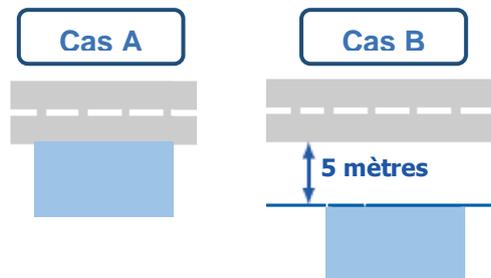
Cas particuliers :

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant ;
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter :

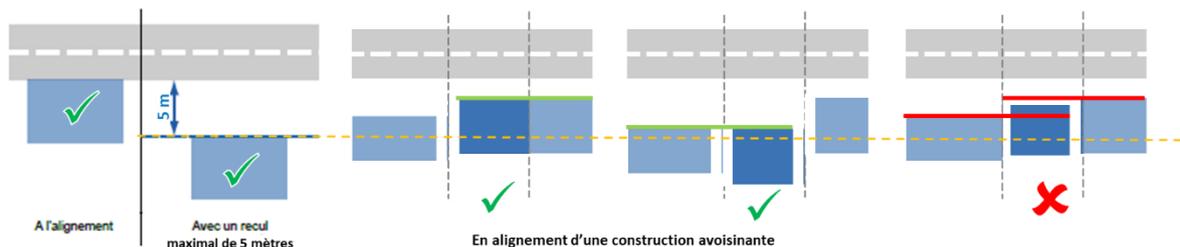
- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques », avec un recul entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité visuelle avec les constructions avoisinantes (de part et d'autre des limites adjacentes) où d'éléments bâtis tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres où porches édifiés afin de respecter une continuité visuelle bâtie ;

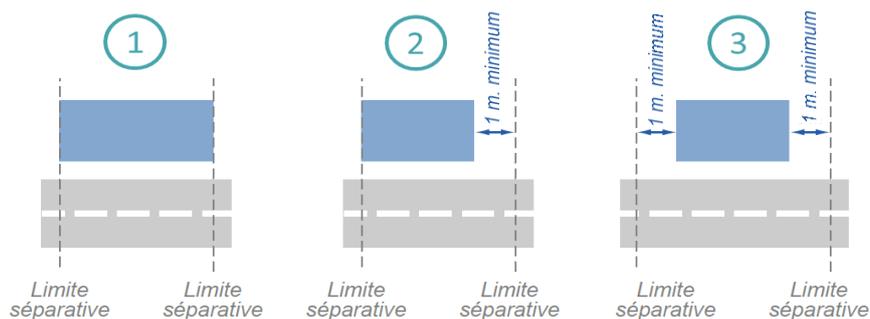


- Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis ne sont pas réglementés.

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

• Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

2.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

3. LA ZONE URBAINE PREDOMINEE PAR L'HABITAT COLLECTIF (UC)

La zone UC correspond aux quartiers d'habitats collectifs de grande hauteur.

C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le renouvellement de l'habitat mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UC		
	exploitation forestière	UC		
Habitation	logement		UC	
	hébergement		UC	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UC	Voir conditions énoncées
	restauration		UC	
	commerce de gros		UC	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC	
	hébergement hôtelier et touristique		UC	
	cinéma		UC	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UC	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UC	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UC	
	salles d'art et de spectacles		UC	
	équipements sportifs		UC	
	autres équipements recevant du public		UC	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UC		
	entrepôt	UC		Voir conditions énoncées
	bureau		UC	
	centre de congrès et d'exposition		UC	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *Les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- ✓ *Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;*
- ✓ *les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;*
- ✓ *Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;*
- ✓ *L'habitat léger et/ou mobile ;*
- ✓ *Les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;*
- ✓ *Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).*

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et de commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Entrepôt :**

Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 70 %. Elle pourra atteindre 100 % pour les parcelles existantes d'une superficie égale ou inférieure à 200 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5 niveaux (Rdc+4 pour une toiture-terrasse ou à au moins deux pentes).

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Cas particuliers :

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant ;
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue sauf si la construction nouvelle s'aligne sur une construction ancienne mitoyenne.

L'implantation de plans inclinés (rampes d'accès pour fauteuils roulants) pour permettre aux handicapés d'accéder aux logements dont le rez-de-chaussée est surélevé et pour lesquels l'accès se fait par un perron de plusieurs marches n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage n'empiète pas sur le domaine public et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Dispositions particulières :

Des implantations avec un recul entre 0 et 5 m par rapport aux voies et emprises publiques pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...)
- Soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

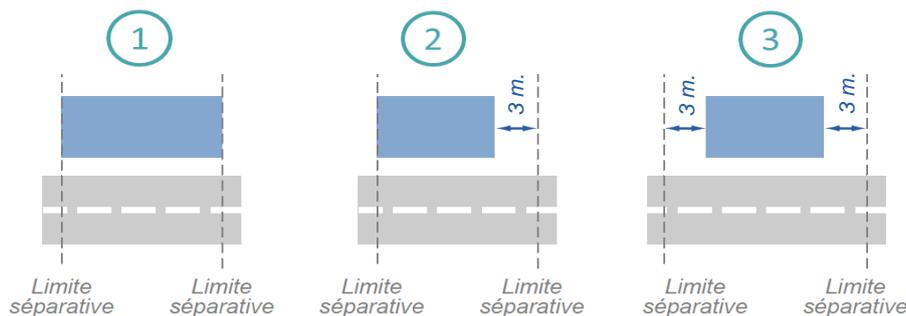
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sur une profondeur inférieure ou égale à 20 m, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Sur une profondeur supérieure à 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m. Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- Si la construction n'excède pas 2,50 m de hauteur en limite séparative et 30 m² de superficie ;
- Ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction ;
- Ou en cas d'extension d'une construction existante sans aggraver la situation existante.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

➔ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

³Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis ne sont pas réglementés.

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmonté d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

- *Clôtures en limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de dispositions réglementaires particulières.

3.2.3. **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

→ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ ***Gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

3.2.4. **Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

3.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

4. LA ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS (UH)

La zone UH correspond à des zones urbaines distinctes du bourg et moyennement dense. Il s'agit de hameaux en développement récent dont les formes urbaines varient même si elles s'apparentent à celle de la zone UB. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat.

Il s'agit d'y encourager le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) par la densification de l'enveloppe urbaine.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UH		
	exploitation forestière	UH		
Habitation	logement		UH	
	hébergement		UH	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UH	Voir conditions énoncées
	restauration	UH		
	commerce de gros	UH		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UH	
	hébergement hôtelier et touristique		UH	
	cinéma	UH		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UH		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UH		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UH		
	salles d'art et de spectacles	UH		
	équipements sportifs	UH		
	autres équipements recevant du public	UH		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UH		
	entrepôt		UH	Voir conditions énoncées
	bureau	UH		
	centre de congrès et d'exposition	UH		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UH.

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- ✓ *les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;*
- ✓ *les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;*
- ✓ *le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;*
- ✓ *l'habitat léger et/ou mobile ;*
- ✓ *les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.*
- ✓ *les éoliennes sur mat de particulier ;*
- ✓ *les aires d'accueil de camping-cars ;*
- ✓ *les panneaux photovoltaïques au sol représentant une surface au sol de plus de 100m².*

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- *Artisanat et commerce de détail* : Sont admises *les constructions* à usage d'activités artisanales et de commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- *Entrepôt* : Sont admises *les extensions des bâtiments existants* à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition règlementaire particulière.

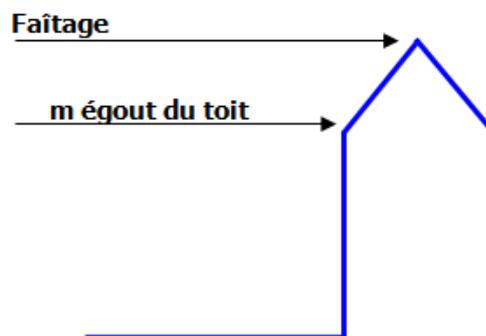
→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux (Rdc+1+combles pour une toiture à au moins deux pentes ou Rdc+2 pour une terrasse en toiture).

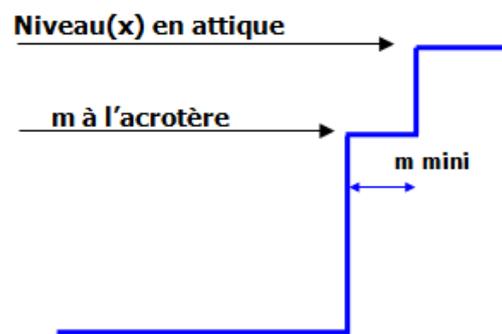
En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

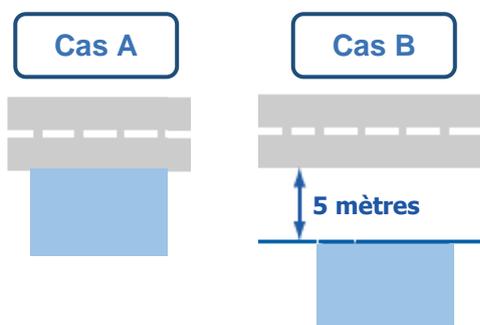
Cas particuliers :

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant ;
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

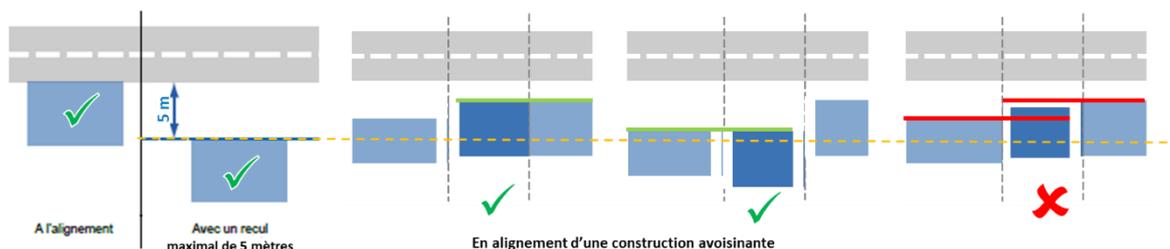
Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).

**Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques », avec un recul entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité visuelle avec les constructions avoisinantes (de part et d'autre des limites adjacentes) où d'éléments bâtis tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres où porches édifiés afin de respecter une continuité visuelle bâtie ;

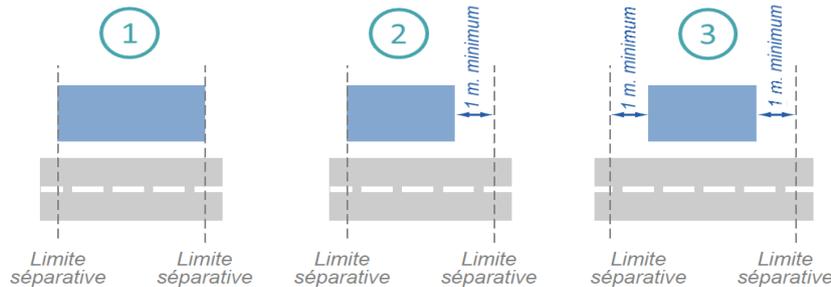


- Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux

concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

⁴Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis ne sont pas réglementés.

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- de plaques béton.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

4.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

5. LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

La zone UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UE	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière		UE	Voir conditions énoncées
Habitation	logement		UE	Voir conditions énoncées
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	
	restauration		UE	
	commerce de gros		UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE	
	hébergement hôtelier et touristique		UE	
	cinéma		UE	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles	UE		
	équipements sportifs	UE		
	autres équipements recevant du public	UE		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition		UE	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UE.

5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (sauf activités de camping déclarées) ;
- les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- L'habitat léger et/ou mobile ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Exploitation agricole et exploitation forestière :**

Sont admises les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » dans le cadre d'une usine de méthanisation, d'une coopérative agricole ou d'une scierie existante ou en projet.

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
ET
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m² la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m² ;
ET
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
ET
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

→ **Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :**

Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m².

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions (exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) n'est pas réglementée.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction principale n'est pas réglementée.

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

Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des RD 1 et 323 le recul est règlementé par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Pas de disposition réglementaire particulière pour les autres types de voies ou emprises publiques.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 20 m².

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il convient d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

⁵Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

La réglementation ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact des aires de stockage.

→ ***Gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

5.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

6. LA ZONE URBAINE A VOCATION DE LOISIRS, TOURISME ET EQUIPEMENT (UL)

La zone UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale).

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UL		
	exploitation forestière	UL		
Habitation	logement		U	Voir conditions énoncées
	hébergement		UL	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UL	Voir conditions énoncées
	restauration		UL	
	commerce de gros	UL		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UL	
	hébergement hôtelier et touristique		UL	
	cinéma		UL	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UL	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UL	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UL	
	salles d'art et de spectacles		UL	
	équipements sportifs		UL	
	autres équipements recevant du public		UL	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UL		
	entrepôt	UL		
	bureau	UL		
	centre de congrès et d'exposition		UL	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UL.

6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *Les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;*
- ✓ *Les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.*

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UL :

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur ;
ET
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface du bâtiment d'activités / d'équipement sans excéder 100 m² ;
ET
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
ET
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Sont admises les nouvelles constructions à destination « artisanat et commerce de détail » à condition de faire de la vente sur place des produits et que l'activités ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère touristique et de loisirs de la zone.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m².

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions (commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) n'est pas règlementée.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions (principale, extension ou annexe) n'est pas règlementée.

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas règlementée.

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

Pas de disposition règlementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition règlementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition règlementaire particulière.

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à

l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12 m².

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Clôtures**

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

⁶Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

La réglementation ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ ***Gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

6.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

7. LES ZONES A URBANISER (1AU)

Les zones 1AU correspondent à des zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. 2.7). Une distinction des zones 1AU est faite selon la vocation principale de la zone de projet :

- La zone 1AU à vocation principale d'habitat ;
- La zone 1AUC à vocation principale commerciale ;
- La zone 1AUE à vocation principale d'économie communautaire ;
- La zone 1AUI à vocation principale de loisirs et/ou d'équipements.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AU, 1AUe, 1AUc, 1AUI		
	exploitation forestière	1AU, 1AUe, 1AUc, 1AUI		
Habitation	logement	1AUc, 1AUI	1AU, 1AUe	Voir conditions énoncées pour la zone 1AUe
	hébergement	1AUe, 1AUc, 1AUI	1AU	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU, 1AUe, 1AUc, 1AUI	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	restauration	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
	commerce de gros	1AU, 1AUI	1AUe, 1AUc	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU, 1AUe, 1AUc, 1AUI	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	hébergement hôtelier et touristique	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
	cinéma	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	
	salles d'art et de spectacles	1AU, 1AUe, 1AUc	1AUI	
	équipements sportifs	1AU, 1AUe, 1AUc	1AUI	
	autres équipements recevant du public	1AU, 1AUe, 1AUc	1AUI	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AU, 1AUI	1AUe, 1AUc,	
	entrepôt	1AU, 1AUI	1AUe, 1AUc,	
	bureau	1AU, 1AUI	1AUe, 1AUc,	
	centre de congrès et d'exposition	1AU	1AUe, 1AUc, 1AUI	

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AU, 1AUe, 1AUc ou 1AUI.

7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- l'habitat léger et/ou mobile;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les éoliennes sur mat de particulier ;
- les aires de camping-cars sauf sur les secteurs 1AUI, 1AUe et 1Uec ;
- les panneaux photovoltaïques au sol représentant une surface au sol de plus de 100m² sauf sur les secteurs 1AUe et 1AUec ;

7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans le secteur 1AU sont admises les constructions à usage d'activités artisanales nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans le secteur 1AUe, sont admises les constructions à usage d'habitation sous réserve de cumuler les conditions suivantes :
 - la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone ;
 - **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.
 - **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à un tiers de la surface de plancher de la totalité du bâtiment, sans excéder 100m².

En cas de cessation d'activité économique, l'usage d'habitation cesse.

7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le secteur 1AU :

- la hauteur des constructions individuelles principales (celles à usage d'habitation) avec toiture en pente ne peut excéder 3 niveaux (rdc + 1 + combles aménageables).
- la hauteur des constructions individuelles principales (celles à usage d'habitation) avec toiture-terrasse ne peut excéder 3 niveaux (rdc + 2).
- la hauteur des constructions des annexes et des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale au faitage ou à l'attique.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

Dans le secteur 1AUe, 1AUC et 1AUI, la hauteur maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des RD 1 et 323 le recul est règlementé par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques (sauf en bordure des routes départementales) n'est pas règlementée.

Dans les secteurs 1AU et 1AUI, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

L'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas règlementée.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁷ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

⁷ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les secteurs 1AUe, 1AUC et 1AUI ne sont pas concernés par les dispositions concernant les façades.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les secteurs 1AUe, 1AUC et 1AUI ne sont pas concernés par les dispositions concernant les toitures.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- l'utilisation de la tuile canal ;
- l'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis ne sont pas réglementés.

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères résineux et le laurier palme.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmonté d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre ;
- de grillage simple torsion.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures exclusivement végétale est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximale des autres clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

7.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

7.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

8. LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)

Les zones 2AU correspondent à des zones d'extension urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant la destination et « Equipements d'intérêt collectif et services publics » aux conditions cumulatives suivantes :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

9. LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

Elle comprend les 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Ae » : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques ;
- « Al » : Secteur agricole à vocation de loisirs, tourisme et équipements ;
- « Ar » : Secteur agricole permettant l'exploitation d'aires d'autoroutes.

Elle comprend un secteur inconstructible indicé « Ap », secteur agricole inconstructible.

9.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

9.1.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ar, Ap	A, Al, Ae	
	exploitation forestière	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Habitation	logement	Ar, Ap	A, Ae, Al	Voir les conditions énoncées.
	hébergement	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, Al, Ap	Ae, Ar	Voir les conditions énoncées
	restauration	A, Ae, Ap	Al, Ar	Voir les conditions énoncées.
	commerce de gros	A, Al, Ae, Ar, Ap		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Ae, Ar, Ap	Al	Voir les conditions énoncées.
	hébergement hôtelier et touristique	A, Ae, Ar, Ap	Al	Voir les conditions énoncées.
	cinéma	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A, Al, Ae, Ar, Ap	Voir les conditions énoncées.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Al, Ap	Ae, Ar	Voir les conditions énoncées.
	entrepôt	A, Al, Ap	Ae, Ar	Voir les conditions énoncées.
	bureau	A, Al, Ae, Ar, Ap		
	centre de congrès et d'exposition	A, Al, Ae, Ar, Ap		

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous dans la zone A et ses secteurs.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone A et ses secteurs.

9.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans la zone A et ses secteurs (exception pour « AI »), l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite.

Sont interdits dans la zone A, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules non-roulant ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

9.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les changements de destination

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° sont autorisés dans l'ensemble des secteurs A, si l'ensemble des conditions est réuni :

- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sont autorisés dans l'ensemble des secteurs A aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Pour les usines de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou plusieurs exploitations agricoles locales ;
- Pour les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des secteurs A.

Les annexes et extensions aux habitations

Les extensions et annexes des constructions existantes ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants, sont autorisées dans la zone A, Al et Ae aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Les exploitations agricoles et leur diversification

Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae à une distance maximale de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation existants ;

Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ;

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae aux conditions cumulatives suivantes :

- Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole, toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;

- En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation incluant les enclos attenants aux bâtiments. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux sont autorisées dans la zone A et les secteurs AI et Ae conditions cumulatives suivantes :

- Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation.

Les abris légers pour animaux

Les abris légers pour animaux (non professionnels) sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs indicés à condition de ne pas être supérieur à 20m². Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.

Les dépôts de matériaux

Sont admis dans les secteurs Ae et Ar les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars

Est admis dans le secteur AI, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars ;

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif ou services publics », à condition que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Logement de fonction

Sont admises dans les secteurs AI et Ae les nouvelles constructions ayant la vocations « logement » aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
ET
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m² la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m² ;
ET

- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes à *condition que l'opération* projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

Industrie et entrepôt

Sont admises dans le secteur Ae les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Restauration et artisanat et commerce de détail

Sont admises, dans le secteur Ar, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « artisanat et commerce de détail », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

9.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée est limitée à 80 m² à partir de la date d'approbation du PLUi. Les piscines non couvertes de manière permanente n'entrent pas dans le décompte des surfaces des annexes. L'emprise au sol totale et cumulée des piscines non couvertes de manière permanente est limitée à 35 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

A partir de la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes, est limité selon la surface du terrain :

- Si le terrain est inférieur à 1 000 m², une seule annexe est autorisée ;
- Si le terrain est égal ou supérieur à 1 000 m², deux annexes au maximum sont autorisées.

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 80% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au totale (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 170 m² au totale (habitation existante + extension).
- Ayant une emprise au sol supérieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol de la construction principal

Dans le secteur Ar

Dans le secteur Ar, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser une emprise de 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ae

Dans les secteurs Ae, les nouveaux bâtiments à destination d'habitation (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ae, les nouveaux autres bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs A1

Dans les secteurs A1, les nouveaux bâtiments à destination d'habitation (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs A1, les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas des nouveaux bâtiments liés à une exploitation agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les habitations en zone A

Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant agricole, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage.

En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Dans le cas d'annexe décollée à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure à 5 mètres (3,5 mètres recommandé), au faitage ou à l'attique.

Dans les secteurs A1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 3 niveaux, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment de plus de 3 niveaux, l'extension de ce dernier peut être d'une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment initial.

Dans les secteurs Ae et Ar

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 20 mètres et sera examinée en fonction du projet. Cette règle ne prend pas en compte les éléments techniques (cheminée, souche, antenne, cage d'ascenseur, etc.).

Dispositions particulières :

Une hauteur supérieure à celle précédemment définie peut-être admise dans les cas suivants, dûment justifiés :

- En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 20 mètres. La hauteur sera alors limitée à celle du bâtiment existant ;
- En cas de nécessité ou contrainte technique due à la nature de l'activité. La hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres ;

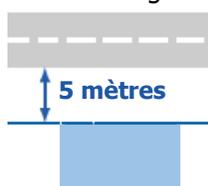
- En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel. La hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres.

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

Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement 15 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Le long des autres types de voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



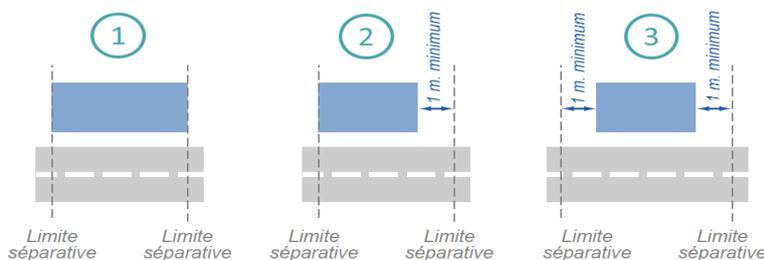
Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit adjacents à une limite séparative soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ ***Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété***

Dans la zone A et les secteurs Ae et A1

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 mètres.

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en 1 point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la construction principale.

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 25 mètres (calculés à partir de l'emprise au sol) de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent. La construction principale peut être située sur un secteur différent de l'annexe.

Dans les secteurs Ae, Ar et A1

En dehors des nouvelles constructions à vocation d'habitation et d'exploitation agricole, les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à moins de 100 mètres (calculés à partir de l'emprise au sol) des constructions existantes sur l'unité foncière. En cas de contraintes techniques ou d'absence de bâtiments sur l'unité foncière, cette distance ne s'applique pas.

9.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ ***Principes généraux***

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁸ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

⁸Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

Les présentes dispositions liées aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures liées aux infrastructures de transports terrestres (autoroutes, voies ferrées...).

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Ac, Ae et Al, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre ;

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

9.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

9.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

9.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

9.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

10. LA ZONE NATURELLE (N)

La zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées,
- De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation forestière.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

Elle comprend les 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Ne » : Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques
- « Ngv » : Secteur naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage
- « Nh » : Secteur naturel d'habitat diffus
- « NI » : Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- « Nlc » : Secteur naturel à vocation de loisirs, tourisme et commerce

Elle comprend 1 secteur inconstructible indiqué « Np » (secteur naturel inconstructible)

10.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

10.1.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
	exploitation forestière	Np, Ngv, Nh, NI, Nlc	N, Ne	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	Np, Ngv	N, NI, Nh, Ne, Nlc	Voir conditions énoncées
	hébergement	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Np, NI, Ngv	Ne, Nh, Nlc	Voir conditions énoncées
	restauration	N, Np, Ngv, Ne, Nh,	NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Np, Ngv, Nh, Ne	NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	N, Np, Ngv, Ne, Nh,	NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	cinéma	N, Np, Ngv, Ne, Nh, NI, Nlc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		N, Np, Ngv, Ne, Nh, NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Np, NI, Ngv, Nh, Nlc	Ne	Voir conditions énoncées
	entrepôt	N, Np, NI, Ngv, Nh, Nlc	Ne	Voir conditions énoncées
	bureau	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
	centre de congrès et d'exposition	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous dans la zone N et ses secteurs.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone N et ses secteurs.

10.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « NI » et « Ngv »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite.

Sont interdits dans la zone N, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits les types d'activités et nouvelle construction qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

10.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et ses secteur indicés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Pour les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou lies aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les usines de méthanisation ne sont pas autorisées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des secteurs N.

Le changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, est autorisé dans l'ensemble de la zone N et ses secteur indicés aux conditions cumulatives suivantes :

- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Les abris légers pour animaux

Les abris légers pour animaux sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et ses secteur indicés à condition de ne pas être supérieur à 20m². Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.

Les annexes et extensions aux habitations

Les extensions et annexes des constructions existantes ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans la zone N et les secteurs NI, Ne et NIc, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Les constructions ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Les exploitations forestières

Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières sont autorisées dans la zone N et le secteur Ne dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation forestière, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations forestières sont autorisées dans la zone N et le secteur Ne aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre pas le caractère naturel ou forestier de la zone ;
- Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation forestier existants dans la zone ;
- Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation forestier ;
- En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation.

Logement de fonction

Sont admises dans le secteur Ne, NI et NIc les nouvelles constructions ayant la vocations « logement » aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
ET
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m² la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m² ;
ET

- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.

Artisanat, industrie, entrepôt

Sont admises dans le secteur Ne les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat » « industrie » et « entrepôt » aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Les dépôts de matériaux

Dans le secteur Ne, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars

Est admis dans les secteurs NI et Nlc, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.

Restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont admises dans les secteurs NI et Nlc, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » aux conditions cumulatives suivantes :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Commerce de détail

Sont admises dans le secteur Nlc les nouvelles constructions ayant les vocations « commerce de détail » aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La surface de plancher n'excède pas 80 m² par unité foncière ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Le stationnement de camping-cars, roulottes et de caravanes

Est admis dans le secteur Ngv, le stationnement de camping-cars, roulottes et de caravanes constituant la résidence principale de son utilisateur.

Autres équipements recevant du public

Sont admises dans le secteur Ngv, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des gens du voyage.

10.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

10.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone N :

Pour les nouveaux bâtiments et extensions liés à une exploitation forestière, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée est limitée à 80 m² à partir de la date d'approbation du PLUi. Les piscines non couvertes de manière permanente n'entrent pas dans le décompte des surfaces des annexes. L'emprise au sol totale et cumulée des piscines non couvertes de manière permanente est limitée à 35 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

A la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes, est limité selon la surface du terrain:

- Si le terrain est inférieur à 1 000 m², une seule annexe est autorisée.
- Si le terrain est égal ou supérieur à 1 000 m², deux annexes au maximum sont autorisées.

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 80% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au totale (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 170 m² au totale (habitation existante + extension)
- Ayant une emprise au sol supérieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol de la construction principale

Dans les secteurs Ne

Dans les secteurs Ne, les nouveaux bâtiments à destination d'habitation (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ne, les nouveaux autres bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs NI et NIc

Dans les secteurs NI et NIc, les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises mais à l'exception des bâtiments à vocation d'habitations) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le secteur N1c

Dans le secteur N1c, les nouveaux bâtiments à vocation « artisanat et commerce de détail » (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 80 m².

Dans le secteur N1h

Dans le secteur N1h, les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 150 m² par unité foncière.

Dans les secteurs N1g

Dans les secteurs N1g, les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m² par unité foncière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Pour les habitations en zone N

Dans le cas des nouveaux bâtiments liés à une exploitation forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant forestier, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (Rdc+1+combles ou Rdc+2).

En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Dans le cas d'annexe décollé à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure à 5 mètres (3,5 mètres recommandé), au faitage ou à l'attique.

Dans le secteur Ne

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi est limitée à 20 mètres et sera examinée en fonction du projet. Cette règle ne prend pas en compte les éléments techniques (cheminée, souche, antenne, cage d'ascenseur, etc.).

Dispositions particulières :

Une hauteur supérieure à celle précédemment définie peut-être admise dans les cas suivants, dûment justifiés :

- En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 20 mètres. La hauteur sera alors limitée à celle du bâtiment existant ;
- En cas de nécessité ou contrainte technique due à la nature de l'activité. La hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres ;
- En cas de construction d'édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel. La hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres.

Cette réglementation ne s'applique pas aux infrastructures de production d'énergie renouvelable dont la hauteur n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NI et NIc

Dans les secteurs NI et NIc, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment de plus de 12 mètres au faitage, l'extension de ce dernier peut être d'une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment initial.

Dans le secteur Nh

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+1+combles ou R+2).

En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Dans le cas d'annexe décollé à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure à 5 mètres (3,5 mètres recommandé), au faitage ou à l'attique.

Dans le secteur Ngv

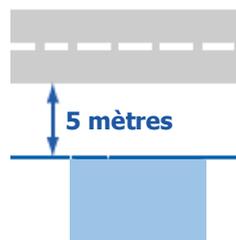
La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Le long des autres types de voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

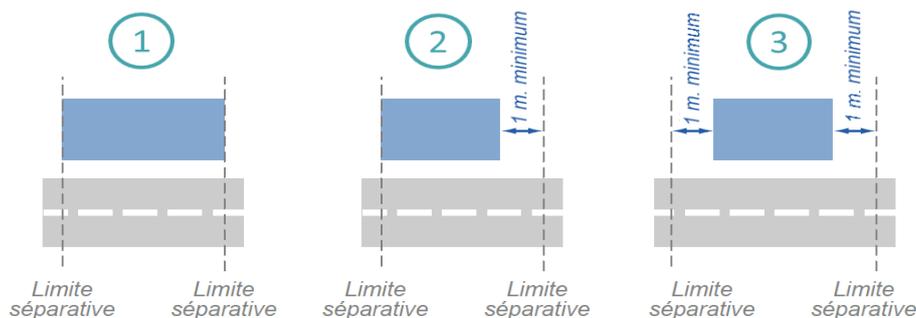
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit adjacents aux limites séparatives (cas n°1) ;
- soit adjacents à l'une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux autres limites séparatives (cas n°2) ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour les constructions de moins de 12 m² d'emprises au sol ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans la zone N et le secteur Nh

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 mètres.

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en 1 point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la construction principale.

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 25 mètres (calculés à partir de l'emprise au sol) de la construction principale à laquelle ses annexes se rattachent. La construction principale peut être située sur un secteur différent de l'annexe.

Dans les autres secteurs

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à moins de 100 mètres (calculés à partir de l'emprise au sol) des constructions existantes sur l'unité foncière. En cas de contraintes techniques ou d'absence de bâtiments sur l'unité foncière, cette distance ne s'applique pas.

10.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

⁹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m².

→ Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

Les présentes dispositions liées aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures liées aux infrastructures de transports terrestres (autoroutes, voies ferrées...).

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Ne et NI une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans les secteurs Ne et NI une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Dispositions particulières :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

10.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

10.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

10.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

10.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

10.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).