

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**

RÈGLEMENT ÉCRIT

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	3
PRESENTATION GENERALE	3
INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	6
DEFINITIONS.....	14
LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE	17
PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	36
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua.....	36
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub.....	43
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue.....	48
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc.....	52
PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	62
PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh	62
PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz.....	67
PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	72
PARTIE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	78
PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	78
PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap	87
PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az	90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	95
PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N.....	95
PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt.....	102
PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI.....	106
PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj.....	110
PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf.....	114
PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz.....	119
PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne.....	124



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PRESENTATION GENERALE

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la 4CPS.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

Le territoire est divisé en quatre types de zones principales distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U) ;
- Zones à Urbaniser (AU) ;
- Zones Agricoles (A) ;
- Zones Naturelles et forestières (N).

Ces zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier du PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule.

Certains sous-secteurs de ces zones principales font l'objet de dispositions spécifiques en raison de leurs particularités. Lorsque c'est le cas, les indices en lettre majuscules sont complétés par des lettres minuscules.

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines désignent les espaces déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter (article R151-8 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser (AU)**

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

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

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

La zone 2AU est une zone urbanisable à moyen terme. Son objectif est de permettre une urbanisation future. Elle comprend ainsi, les parties de la zone non urbanisée non équipée, où l'urbanisation n'est prévisible qu'à moyen terme. De ce fait, toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure, sont interdites.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PRESENTATION GENERALE

• Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs du territoire, équipés ou non, utilisés pour l'agriculture ou à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'Urbanisme).

Sont principalement autorisés en zone A les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitation ; les annexes (aux habitations), les installations, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

• Les zones naturelles et forestières (N)

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espace naturel ;
- De la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques.



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PRESENTATION GENERALE

PORTEE DU REGLEMENT ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En revanche, tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire demeurent applicables.

C'est notamment le cas de :

- L'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Article L111-11 du Code de l'Urbanisme

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. Elles font l'objet d'un recueil annexé au PLUi et figurent, lorsque c'est possible, au zonage du PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du Code Rural).

- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en Espace Boisé Classé (EBC).
- Les articles L341-1 et suivants du code forestier qui disposent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

De plus, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies lors d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement, etc.) peuvent venir s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L421-26 du Code de l'Urbanisme et des délibérations des Conseils Municipaux.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° Code de l'Urbanisme selon les délibérations des Conseils Municipaux.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le plan de zonage permet d'identifier les diverses zones du PLUi mais aussi d'autres éléments surfaciques, linéaires ou ponctuels. Ces éléments font l'objet de dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire. Elles sont présentées ci-dessous.

LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

- **Dispositions générales**

Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) s'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols.

L'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) sont notifiées dans les annexes de ce présent PLUi.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées. Dans ce cas, la règle la plus contraignante s'applique.

LES SECTEURS D'OAP

- **Dispositions générales**

Certaines constructions, installations ou aménagements sont projetés à l'intérieur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces secteurs, les projets doivent être compatibles avec les principes d'aménagements figurant dans l'OAP. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans ce cas, les projets doivent être compatibles avec le contenu de l'OAP **et** respecter le règlement qui s'applique à la zone. En cas de difficulté d'interprétation, le règlement prime.

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- **Dispositions générales**

Les documents graphiques du PLUi peuvent délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces emplacements réservés, l'espace est inconstructible. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L152-2 et L230-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont présentés en annexes du règlement écrit.

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Emplacements réservés (ER)

LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

- **Dispositions générales**

Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) permet de prendre en considération, au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, un projet d'aménagement sur un secteur du territoire en cours d'élaboration dont l'issue n'est pas certaine.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il impose à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait sur un projet compris dans ce périmètre et incompatible avec l'opération prévue. Cette obligation s'impose pour une durée de 10 années à compter de la création du périmètre de prise en considération. A défaut de réalisation de l'opération dans ce délai, aucun sursis ne pourra être opposé sur ce fondement.

La délibération de prise en considération est disponible en annexe de ce règlement.

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Périmètre de prise en considération

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

- **Dispositions générales**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, l'exploitation forestière ou la qualité paysagère du site (l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

Les changements de destination d'un bâtiment ou d'un local accessoire sont repérés au plan de zonage sous forme d'étoilage. Dans ce cas, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- Que le changement soit à destination de logement ou commerces et activités de services ;
- Que l'emprise au sol avant changement de destination ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi lorsque cela concerne la destination habitation ;
- Que la construction présente une certaine qualité architecturale et ne soit pas une ruine (au moins 3 murs porteurs et une toiture) ;

- Que l'unité foncière dispose d'un accès et soit desservie par une voie sécurisée ;
- Que la construction soit raccordée ou facilement raccordable aux réseaux (eau potable, électricité, télécoms) ;
- Que le bâtiment soit desservi par un accès et une voie sécurisée ;
- Que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire ;
- Que le bâtiment respecte les distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L111-3 du Code Rural.

Les bâtiments étoilés susceptibles de changer de destination en zone A ou N sont spécifiquement présentés en annexe du présent règlement écrit.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

LES MARGES DE REcul DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS

- **Dispositions générales**

Le territoire de la 4CPS compte six portions d'axes routiers soumis au recul de constructibilité lié à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) :

Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
Bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre				
D 304	Limite 72/53	Le Grez	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 304	D 197	La Milesse	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume
D 310	D 304	Sillé-le-Guillaume	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume (sud)
D 4ROC	D 304	St-Rémy-de-Sillé	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 4	D 310	Sillé-le-Guillaume	D 306	Sablé-sur-Sarthe
Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre				
A81	A81	Le Mans	A81	Péage la Gravelle

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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.

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

De plus, en application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation » :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD21, RD5, RD4, D310.
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD28, RD38, RD38 bis, D45, RD45 bis, RD101, RD167, RD46, RD242, RD114, RD82, RD105, RD173, RD173 bis, RD105, RD16, RD103, RD103 bis, RD242, D101, D75.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Règles d'implantations des constructions

LES MARGES DE REcul DES COURS D'EAU

- **Dispositions générales**

En zone A et N, les nouvelles constructions, installations ou ouvrages en bordure des rivières et de cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 non recouverts devront respecter un **recul minimal de 5 mètres**.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations ;
- Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- Aux passerelles, aux pontons, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- Aux reconstructions après sinistre étranger au cours d'eau, le recul devant, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou piétonnières ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Aux extensions de l'existant (sans aggraver la situation existante) ;

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Aux 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.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

- ★ ↗ ☐ Tronçons hydrographiques

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

- **Dispositions générales**

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. En ce sens, les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme conformément à l'article L642-3 du Code de l'Urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques.

En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Dans ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111.4 du Code de l'Urbanisme

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Zone de présomption de prescription archéologique

LES CHEMINEMENTS DOUX A PRESERVER

- **Dispositions générales**

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger ou dont la continuité doit être renforcée sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'ils sont existants, ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En termes de longueur de linéaire, ils peuvent être allongés dans une limite de 30% des longueurs existantes.

Pour faciliter la mise en œuvre du maillage du territoire en termes de cheminements cyclistes et piétons, la 4CPS a élaboré en 2024 un Schéma Directeur des Modes Actifs qui est à retrouver en annexe de ce présent PLUi.

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Cheminements doux à préserver

LES HAIES A PRESERVER

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier des éléments de paysages à préserver en raison de leurs atouts écologiques et des services écosystémiques qu'ils rendent. Les haies font parties intégrantes de ces éléments paysagers à préserver.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Lors de la réalisation de l'étude bocagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un travail co-constructif a été mené sur la préservation des haies ayant un intérêt écologique, environnemental et paysager au sein du territoire. Les haies identifiées sont limitées à celles identifiées en co-construction avec le public lors de cette étude.

L'ensemble des opérations ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte durablement aux haies identifiées dans le plan de zonage du PLUi doivent faire l'objet d'une demande par dépôt d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire. Pour les plantations, seules des essences locales, variées, non-invasives et adaptées au changement climatique seront utilisées.

Les opérations concernant l'entretien courant, visant à une gestion durable de ces haies sont autorisés sans déclaration préalable. En cela, des préconisations seront prises pour intervenir dans les périodes les plus adaptées, répondant aux cycles biologiques et végétatifs et présentant un moindre impact pour la faune et la flore environnante.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

En outre, un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

Concernant les arbres morts ou sénescents, leur abattage n'est pas obligatoire lorsqu'il n'y a pas de danger pour autrui. Un arbre mort ou sénescent permet d'accueillir une faune spécifique (rapaces nocturnes, insectes xylophages...). L'abattage de ces arbres peut être autorisé à partir du moment où ils n'hébergent pas d'espèces protégées (Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toute suppression doit être signalée en mairie avant tous travaux. Conformément à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme, l'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1 200 à 300 000 euros d'amendes, ainsi que d'une remise en conformité des lieux.

Pour les demandes intervenant en cours ou après les travaux, et ne permettant plus d'étudier la demande dans de bonnes conditions ; le linéaire exigé en compensation (ou en remise en conformité des lieux) devra être deux fois plus important que le linéaire supprimé. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies.

Dans le cadre de l'étude bocagère, une Charte Bocagère contenant des recommandations à destination de tous les gestionnaires des haies (collectivités, particuliers, agriculteurs et autres entreprises) a été élaborée. Cette charte est disponible en annexe du PLUi et précise la typologie des haies présentes sur le territoire et leurs fonctionnalités.

Les autres haies présentes sur le territoire sont, quant à elles, concernées par les orientations notifiées au sein de l'OAP thématique Continuités écologiques.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.4_Charte_bocagere

- **Identification au sein des documents graphiques :**

- ★ Haies à préserver

LES ARBRES REMARQUABLES À PRESERVER

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier des éléments de paysages à préserver en raison de leurs atouts écologiques.

Les arbres identifiés doivent être préservés tant que leur état physiologique le permet et tant qu'ils n'entraînent pas de problématique liée à la sécurité des biens et des personnes. La coupe ou l'abattage de ces arbres est soumis à déclaration préalable.

Les arbres identifiés l'ont été dans le cadre de l'étude bocagère menée en co-construction avec la population.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.4_Charte_bocagere

- **Identification au sein des documents graphiques :**

- Arbre remarquable

LES LIGNES DE CRETES ET FRONTS ROCHEUX

- **Dispositions générales**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à localiser et identifier des éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les séquences naturelles (lignes de crêtes, fronts rocheux, etc.) identifiées doivent être préservées. Les travaux et aménagements de ces espaces sont interdits sauf s'ils sont réalisés pour des raisons de sécurité des biens et des personnes. La coupe ou l'abattage des arbres et éléments végétaux est soumis à déclaration préalable.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

 Séquence naturelle protégée (front rocheux, falaises ; etc.), à conserver, restaurer et mettre en valeur

LES ZONES HUMIDES

- **Dispositions générales**

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif seront autorisés si les dispositions du SAGE (Sarthe Amont ou Sarthe Aval) qui couvrent la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par le SAGE.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvrent la zone humide concernée et en accord avec des dispositions de la loi sur l'Eau.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent être conformes aux prescriptions du SAGE applicables à la zone concernée.

La prélocalisation des zones humides par la DREAL constitue une présomption sur la présence de zones humides sans avérer leur existence.

Elle n'écarte pas la présence d'autres zones humides en dehors des zones prélocalisées.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi une étude zone humide a été menée au sein des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation. En cas de présence avérée d'une zone humide, elle figurera au sein du zonage.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- **Identification au sein des documents graphiques :**



Zone humide prélocalisée par la DREAL



Zone humide localisée dans le cadre de l'étude zone humide

LE PETIT PATRIMOINE REMARQUABLE ET LE PATRIMOINE BATI

- **Dispositions générales**

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme autorise le PLUi à identifier les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à préserver et à valoriser pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial, historique ou architectural.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent **pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.**

Ces travaux doivent, en outre, être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public. Ils doivent être réalisés de sorte à respecter les caractéristiques architecturales, paysagères, et urbanistiques du site.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

De plus, la modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens, doit respecter le caractère architectural original de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial.

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

- Démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- Démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- Déplacement de l'élément.

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

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

- **Identification au sein des documents graphiques :**

- ★ Patrimoine bâti et petit patrimoine remarquable

LE PASTILLAGE DE PROTECTION COMMERCIALE

- **Dispositions générales**

Des pastillages de protection commerciale figurent au plan de zonage. Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration.

Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination uniquement vers une des destinations ou sous-destinations susvisées. Le rez-de-chaussée peut faire l'objet d'un aménagement particulier afin de créer, si nécessaire, un accès, aux étages supérieurs.

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

- **Identification au sein des documents graphiques :**

- ✕ Pastillage de protection commerciale

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Pour appliquer le règlement du PLUi, les définitions ci-dessous sont utilisées. Certaines sont issues du lexique national d'urbanisme proposé par le ministère de la Cohésion des Territoires ([spécifiées en bleu](#)).

A

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

Alignement : L'alignement ou la ligne s'y substituant est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.

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

Arbre remarquable : Un arbre remarquable est un arbre repéré pour diverses particularités (écologiques, environnementales, paysagères, etc.). Il constitue un élément de patrimoine par sa rareté, ses dimensions, sa position, son âge ou encore sa force symbolique.

Accès : L'accès est une servitude aboutissant à une voie, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond voisin reliant le terrain à la voie de desserte.

Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Affouillement du sol : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Attique : Il constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

B

Bâtiment : C'est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Construction : C'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.

Clair-voie : Se dit de la partie supérieure d'une clôture pour laquelle les vides sont plus importants (> 50%) que les parties pleines. Ne sont pas concernés par ce mode de calcul, les portillons et portails.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Clôture : La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne et/ou les voies et/ou emprises publiques, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

D

Domaine public : Le domaine public comprend les biens publics par détermination de la loi, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un service public, et spécialement aménagés à cet effet.

E

Équipements d'intérêt collectif et services publics : Ils correspondent à une destination spéciale, et comportent plusieurs sous-destination.

Espace perméable : Un espace perméable est une surface qui laisse l'eau s'infiltrer dans le sol.

Espace libre : Il s'agit de la surface de l'unité foncière, après avoir déduit l'emprise au sol des constructions. Il correspond aux espaces non construits et non imperméabilisés.

Espaces verts : Ensemble d'espaces non imperméabilisés et accueillant de la végétation. Comprend les toitures végétalisées.

Eaux pluviales : Le terme d'eaux pluviales définit les eaux de pluie après qu'elles aient touché le sol ou une surface construite ou naturelle susceptible de les intercepter ou de les récupérer (toiture, terrasse, chaussée, arbre...).

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

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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.

F

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 : Le faitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

G

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

H

Haie plurispécifique : Une haie plurispécifique se compose de plusieurs essences d'arbres ou d'arbustes alignés. Plus elle est riche en espèces, moins la haie est vulnérable aux attaques des maladies. Elle offre un équilibre riche pour la faune.

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du 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.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DEFINITIONS

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les **ouvrages techniques nécessaires** à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Habitations Légères de loisirs (HLL) : Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

L

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

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Ainsi, lorsque le bâtiment principal a fait l'objet d'un changement de destination, c'est également le cas du local accessoire.

M

Marge de recul : La marge de recul d'une construction correspond à la distance mesurée par rapport à la voie, qu'elle soit publique ou privée et aux entreprises publiques existantes ou futures.

Modénature : Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

P

Pignon : Partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction au niveau de la façade, et le point le plus proche d'une limite.

U

Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE

Le territoire est divisé en plusieurs zones visibles dans les documents graphiques figurant dans le dossier de PLUi. Ces zones sont désignées sur les plans graphiques par des lettres majuscules et sont parfois déclinées en sous-secteurs. **Le territoire est divisé en quatre zones distinctes.**

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont déclinées en zones urbaines mixtes (Ua et Ub) et en zones spécialisées (Ue, Uc, Uz et Ult).

Zone	Vocation Principale
Ua	Zone urbaine centrale
Ub	Zone urbaine périphérique
Ue	Zone urbaine à vocation d'équipement
Uc	Zone urbaine à vocation commerciale
Uz	Zone urbaine à vocation économique

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont déclinées en zones urbaines en zones spécialisées (AUh, AUz et AUe).

Zone	Vocation Principale
COURT TERME	
1AUh	Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat
1AUz	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie
1AUe	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées aux équipements
MOYEN TERME	
2AUh	Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat
2AUz	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Au sein de cette zone, on retrouve des parcelles cultivées ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation.

De manière générale, il convient de préciser que les zones agricoles ne sont pas constructibles par principe, sauf pour les constructions liées à l'activité agricole exercée sur la zone.

Zone	Vocation Principale
A	Secteur d'exploitation des terres agricoles et sites d'exploitation
Ap	Secteur agricole présentant des enjeux naturels importants
Az	STECAL dédié aux activités économiques et aux équipements

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone	Vocation Principale
N	Espace à protéger pour les qualités environnementales / écologiques présentant ponctuellement de l'habitat diffus
NI	STECAL dédié aux activités de loisirs
Nt	STECAL dédié aux activités de tourisme
Ne	STECAL dédié aux équipements
Nz	STECAL dédié aux activités économiques
Nj	Zone naturelle liée à la présence de jardins
Nf	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Articles R151-27 à R151-28 du Code de l'Urbanisme

Destination	Sous-destination
Habitation	Logement
	Hébergement
	Artisanat et commerce de détails
Commerces et activités de services	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service avec accueil de clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Exploitation forestière et agricole	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Contre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

D'après l'article R151-29, 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 paragraphes suivants.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes selon la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) :

• Habitation

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique.

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.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- Les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales.

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple. Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs et partagés. Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

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.

Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Commerces et activités de service**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Elle recouvre d'une part « *les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle* », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « *les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». Il s'agit là principalement des « *drives* » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton.

Les locaux utilisés pour la livraison tels que les « *dark stores* » et « *dark kitchens* » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « *entrepôt* » et « *cuisine dédiée à la vente en ligne* ».

Cette sous-destination inclut d'autre part les « *constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services* » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc.).

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « *traditionnels* » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* ».

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

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (enseigne Métro, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

La sous-destination « activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « *showrooms* ». On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L311-6 du code du tourisme.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

- Les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ;
- Les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme (articles D325-1 à D325-3-4 du code du tourisme) ;
- Les maisons familiales de vacances (Articles D325-13 à D325-22 du code du tourisme)

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes¹² donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Autres documents disponibles :

Pour les destinations en lien avec le commerce, des orientations sont à retrouver au sein de l'OAP Thématique Activités économiques.

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

- **Exploitation agricole et forestière**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

La sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.

La définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » dans l'arrêté du 22 mars 2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du Code de l'Urbanisme. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts nécessaires à l'exploitation forestière comme des entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple: bibliothèque municipale, piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture, etc.), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».

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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, etc.) les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L6323-3 du code de la santé publique).

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.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « *dark stores* », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.

Elle recouvre également les « *data centers* ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

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. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.1_Fiche_destination_sous_destination

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle sociale

Articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme

- **Mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale couvrent certaines zones urbaines mixtes (Ua et Ub) ainsi que les zones AU mixtes (1AUh et 2AUh).

Des seuils de construction de logements aidés sont appliqués selon le rôle de la commune au sein de l'armature urbaine du territoire. Les opérations d'aménagements de plus 5000 m² de surface de plancher et les OAP comprenant plus de 30 logements (sur l'ensemble des tranches à aménager) devront intégrer un objectif minimal de logements aidés dans l'opération comme suit :

Pôle urbain Conlie	Pôle urbain Sillé-le-Guillaume	Bourg d'appui	Commune rurale Commune péri-urbaine
15 à 20 %	10 % à 15 %	8 % à 10 %	5 % à 8 %

Ces seuils sont précisés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

- **Identification au sein des documents graphiques :**

 Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU.

- **Logements économes en espace**

Afin de diversifier l'offre de logements, et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de production de logements économes en espace sont intégrés au sein de ce présent règlement.

Des seuils minimaux sont ainsi applicables pour les opérations d'envergure de plus de 20 logements. Le logement économe en espace comprend :

- Le logement individuel dense (parcelle ≤ 400 m²),
- Les résidences sociales, les colocations seniors,
- Les logements inclusifs,
- Le logement intermédiaire et l'hébergement collectif.

Pôle urbain Conlie	Pôle urbain Sillé-le-Guillaume	Bourg d'appui	Commune rurale Commune péri-urbaine
40 à 50 %*	30 à 40 %*	20 à 30 %*	10 à 20 %*

*Ces seuils sont minimaux. Des pourcentages plus élevés peuvent être appliqués.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantations des constructions

Articles R151-39 à R151-40 du Code de l'Urbanisme

De manière générale, tous les projets de construction, réfection, transformation, extension ou surélévation de bâtiments doivent respecter le cadre urbain, architectural et paysager dans lequel le projet s'insère. Les projets d'extension, de transformation ou surélévation ne doivent pas dénaturer la volumétrie de la construction initiale lorsqu'elle présente un caractère patrimonial.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites de la propriété et de l'espace public. Des règles précises d'alignement ou de recul sont à retrouver au sein de chaque type de zone. De plus, des distances par rapport aux limites séparatives sont appliquées.

L'implantation des constructions doit prendre en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige (construction à l'angle de deux voies, circulation) ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural ou urbain.

Pour chaque zone, les dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;

- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voies ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Implantation par rapport aux voies départementales

Le règlement de la voirie départementale impose des règles de recul suivant différents contextes. Ces règles s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation ».

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

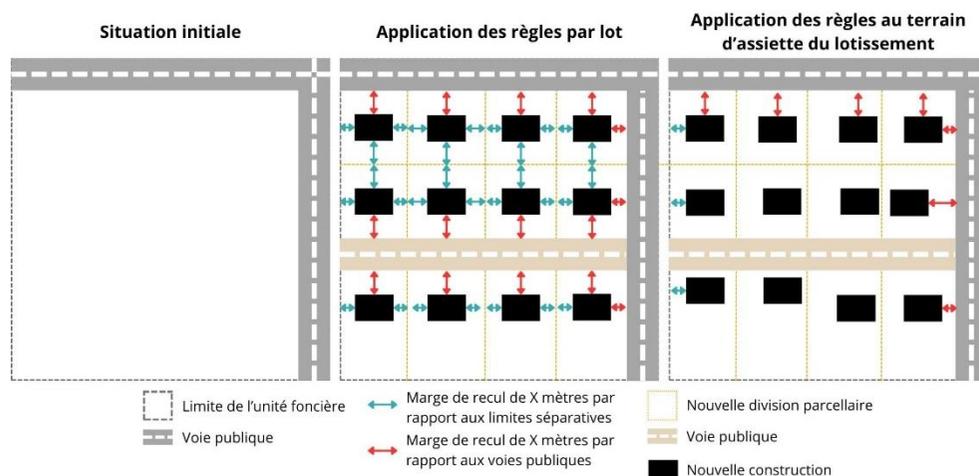
PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Règles relatives aux lotissements et aux 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

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, aux emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Règles relatives aux lotissements et divisions



Source : PLUi de l'Huisne Sarthoise repris par la 4CPS

Pour les autres constructions, les implantations à respecter sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les hauteurs à respecter.

Hauteur

De manière générale, la hauteur des constructions doit rester cohérente avec les hauteurs et les qualités urbaines et architecturales environnantes. Elle doit permettre la meilleure intégration paysagère possible des constructions.

Point bas de référence du calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions se mesure à partir du profil de la rue la plus haute qui jouxte l'unité foncière du projet, lorsque la rue est située au même niveau que le terrain. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence de la hauteur maximale est pris au point le plus haut depuis la rue. Toutefois, lorsque le terrain présente une forte déclivité et est situé en hauteur par rapport au profil de la rue, la hauteur sera mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel initial de l'unité foncière du projet.

Point haut de référence du calcul de la hauteur :

La hauteur maximale est appréciée depuis le point bas de référence jusqu'au faitage de la construction, lorsque la construction présente un faitage. A défaut de faitage, la hauteur est appréciée jusqu'à l'acrotère le plus haut de la construction projetée.

Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les clochetons, les tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de la hauteur. Néanmoins ces ouvrages ne devront pas représenter plus de 1/5 de la hauteur maximale de la construction.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur différente de celles fixées, sur justifications, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La construction devra prendre en compte les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

Des dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi).

Les limites de hauteur sont définies au regard des caractéristiques de chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les hauteurs à respecter.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 bâties et non bâties environnantes.

La disposition posée au paragraphe précédent s'applique même 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.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage existant.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les éléments de superstructures tels que matériaux de ventilation, de climatisation, etc. doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact visuel dans l'environnement. Ils ne sont autorisés qu'à la condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de sorte que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale. Cela inclut le choix des couleurs et des formes afin d'assurer une cohérence esthétique sur l'ensemble de la propriété.

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 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.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Des prescriptions plus précises s'appliquent suivant les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans un périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit.

Façades

Le traitement des façades doit concourir à la qualité et à l'animation des espaces publics. Elles doivent s'intégrer et contribuer à la qualité architecturale urbaine et paysagère du milieu environnant.

La tonalité des façades devra rester cohérente avec celles de l'ensemble du secteur concerné. De plus, les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. 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.

Dès lors, par leur aspect, les nouvelles constructions et les modifications de constructions existantes doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les façades de teintes vives ou criardes ainsi que les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdites.

Les dimensions et l'emplacement des fenêtres et des ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de leur intégration discrète et de respecter les règles de hauteurs applicables.

Les éléments décoratifs doivent être sobres et en accord avec le style architectural de chaque zone. De plus, les éléments de modénature qui caractérisent l'architecture locale seront préservés et mis en valeur. Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant l'aspect des façades d'origine et en conservant les éléments architecturaux typiques.

Les techniques 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. Leur implantation sur façade sera privilégiée du côté non-visible depuis la voie publique. Les couleurs choisies pour ces dispositifs devront s'intégrer à l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

D'autres règles sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les éléments à respecter.

• Autres documents disponibles :

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les techniques 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.

Panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux photovoltaïques doit suivre l'inclinaison de la toiture et ne pas dépasser le faîtage ou les débords de toit. Elle doit insérée ou faite au plus près de la toiture. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près de l'aspect du matériau de couverture de la toiture.

L'implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne devra pas créer de réflexions gênantes pour le voisinage ou la voirie.

Des prescriptions plus précises peuvent s'appliquer selon les exigences de l'ABF lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, et le choix de leur traitement, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes du site de la construction.

La hauteur maximale des clôtures sur l'ensemble du territoire est fixée par principe à 2 mètres. Les règlements propres à chaque zones prévoient pour certains des hauteurs inférieures qu'il convient de respecter. Par ailleurs, une hauteur supérieure peut être autorisée pour tout projet qui le justifierait par un besoin spécifique de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, percements, rapports entre les pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes.

Le traitement végétal des clôtures doit être privilégié, surtout dans les zones en entrées de bourg ou au sein des zones constituant des espaces de transitions. Ces clôtures végétales peuvent être doublées de clôtures matérielles sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la continuité écologique des trames vertes et bleues. Elles seront composées d'essences locales, variées, non invasives et adaptées au changement climatique. Tout traitement non végétal doit être dûment justifié.

Ces clôtures végétales permettent de créer des corridors écologiques permettant le passage de la faune.

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Quand la création de clôture végétale n'est pas possible, la création d'une clôture qui permet le passage de la faune sera privilégiée.

Les clôtures non végétales doivent être qualitatives. Pour les murs ou murets de pierre, préexistants dans la zone, ils devront, dans la mesure du possible être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

En bordure de voies publiques ou en angle, les clôtures ne doivent pas créer de visibilités gênantes, notamment pour des raisons de sécurité routière.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de route départementale, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être limitée en hauteur selon le contexte de chaque construction.

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

D'autres règles sont définies au regard des caractéristiques propres à chaque zone, notamment en termes de hauteur. Il faut donc se référer aux dispositions générales et aux dispositions applicables à la zone concernée pour déterminer les éléments à respecter.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Coefficient nature

Le coefficient nature représente le rapport entre la surface des parcelles composant une unité foncière et les espaces verts. Comme c'est un coefficient, il n'a pas d'unité de mesures. Pour le calculer, il convient de multiplier la surface d'espaces verts par la surface de l'unité foncière.

Un espace libre est qualifié de « nature » s'il répond à ces conditions :

- Il est perméable et végétalisé ;
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Le règlement fixe un coefficient nature différent en fonction des zones afin qu'il soit adapté aux morphologies urbaines du territoire. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets de constructions et d'aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme. Ces seuils sont des minimums. Une part plus importante d'espace végétalisé est acceptée et encouragée.

	Commune pôle	Bourg d'appui aux deux communes pôles	Bourg d'appui et commune péri-urbaine	Bourg d'appui à une commune pôle	Commune péri-urbaine	Commune rurale
Ua	0,05	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Ub	0,15	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3
Ue	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
Uc	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
Uz	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
AUh	0,15	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3
AUe	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
AUz	0,25	0,25	0,3	0,3	0,3	0,3

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, de haies ou d'autres espèces, devront être effectuées avec des essences locales, variées, adaptées au climat local et au changement climatique et non-invasives.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sous-section 4 : Stationnement

Articles L151-30 et suivants et R151-44 et suivants du Code de l'Urbanisme

Stationnement automobile

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite lorsqu'elle est nécessaire au regard de la localisation du projet et des infrastructures accessibles situées à proximité.

La création de places de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales grâce à l'utilisation de matériaux perméables.

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

Pour les parkings supérieurs à 10 places, 20 % de la surface totale devra être dédiée aux espaces verts.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le pétitionnaire peut déroger à cette règle si la possibilité de se stationner à proximité de l'opération sur un espace dédié au stationnement est justifiée et sous réserve de l'accord du propriétaire de cet espace.

Pour les logements, des dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de deux logements. Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R113-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat.

La réalisation d'aires de stationnement pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées est limitée à une place par logement, quand elles sont nécessaires.

Ce plafond est divisé par deux lorsque les logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet.

Pour les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 m d'une gare desservie, le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L151-36 du Code de l'Urbanisme).

Règles quantitatives :

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement
Pour la zone Ua	1 place par logement si besoin justifié
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce 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.

Stationnement cyclable

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Elles doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.

Le stationnement doit être accessible facilement depuis la voie publique ou/et depuis les entrées principales des bâtiments desservis. Si les circonstances l'exigent, l'espace de stationnement pourra être réalisé au sous-sol ou en étage à condition que l'accessibilité des vélos soit possible.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Articles R151-47 à R151-48 du Code de l'Urbanisme

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée. Celle-ci doit être ouverte à la circulation automobile et posséder des 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi depuis la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. La voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site. De plus, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le terrain peut être desservi également 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Ces dispositions générales peuvent ne pas s'appliquer, en cas d'impossibilité technique.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès, quel que soit leur mode de déplacement (piétons, vélos, véhicules terrestres à moteur).

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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière notamment sur les routes départementales ou sur les voies de contournement.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte les déplacements doux et l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Lorsque la nouvelle voie dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Les différents modes de déplacements doivent être pris en compte dans la conception des voies nouvelles.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Accès sur les voies départementales :

Les projets qui prennent accès sur une route départementale ou une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale peuvent être refusés si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en prenant en compte l'opération projetée, la disposition, la configuration et la nature des accès ou l'intensité du trafic.

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 L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une route départementale ;
- 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.

Accès sur l'autoroute :

Les propriétés limitrophes de l'autoroute ne disposent pas d'accès sur celle-ci (article L122-2 du Code de la Voirie Routière et Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de dimensions suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) est autorisée seulement si elle respecte 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.

Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

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

Les constructions et installations nouvelles nécessitant un système d'assainissement doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées. Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées sont admises sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente après autorisation du gestionnaire de réseau.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être traitée en priorité à la parcelle. Pour cela, les terrains doivent pouvoir être aménagés pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales et une infiltration à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit être limitée afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement.

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

Des installations peuvent également être mises en place pour assurer une collecte, un stockage et une récupération des eaux pluviales mesurée. L'usage de ces eaux pluviales devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales. Dans ce cas et sous réserve d'être dûment justifié, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être 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 des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Celle-ci doit se faire soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Électricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou juridique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

PARTIE 1 : APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activité, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères et permettant d'effectuer le tri doit être aménagé. Pour les constructions existantes au sein desquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux, elles peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et justification des services gestionnaires.

Pour les constructions existantes, les locaux existants destinés aux déchets ménagers doivent être maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant. En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 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**.

Cette zone est à vocation mixte. En effet, outre l'habitat, elle est destinée à **accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants des communes**, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et sous réserve d'être compatible avec l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Cinéma	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Hôtels	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Autres hébergements touristiques	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autre équipement recevant du public	X		
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que 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).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

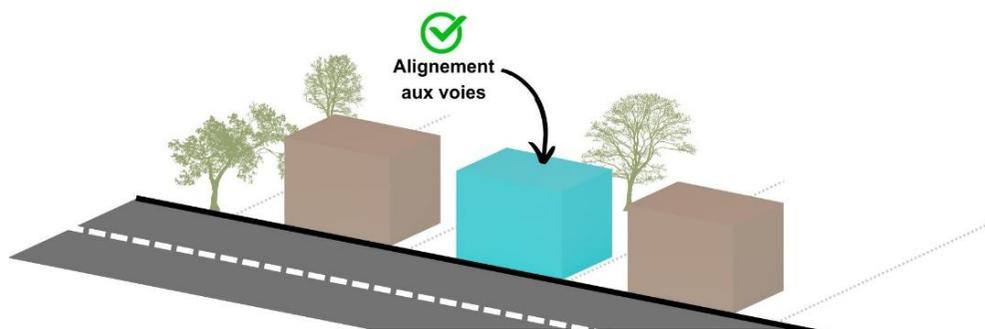
Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

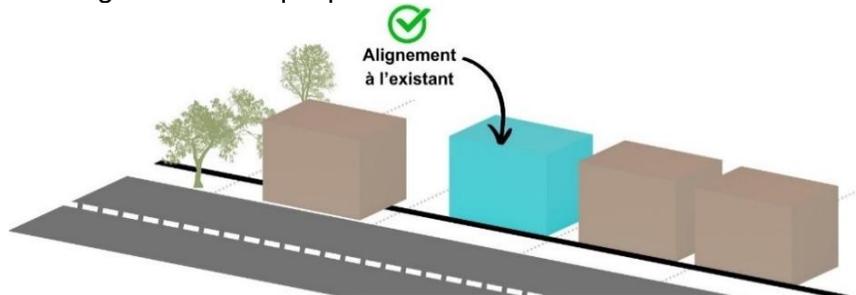
Les constructions en zone Ua doivent être implantées de sorte à préserver le caractère patrimonial du centre-bourg.

Dans ce sens, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies (existantes ou à créer) publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, cet alignement pouvant être marqué par un muret ;



- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où elles ne sont pas implantées à l'alignement de la voie ou dans le sens de l'alignement marqué par un mur/muret ou un bâtiment annexe ;



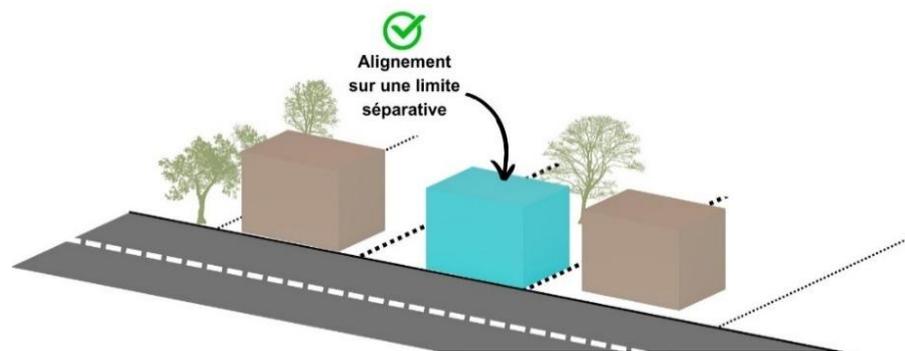
Lorsque la construction est bordée d'une part par une construction implantée à l'alignement de la voie, et d'autre part par une construction non implantée à l'alignement de la voie, le porteur de projet doit justifier le choix d'implantation au regard des implantations des constructions de la rue et de la cohérence globale de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en second rideau ou en l'absence d'alignement bâti. Dans ces cas, une implantation en cohérence avec la zone Ua caractérisée par des constructions anciennes sera attendue.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement par rapport à au moins une des limite(s) séparative(s)



Cette mesure s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'espace foncier afin de réduire l'utilisation des sols. L'objectif est d'utiliser les parcelles de façon à permettre de futures possibilités de division.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Volumétrie

- **Dispositions générales**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer aux constructions avoisinantes. La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 14 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Il peut être dérogé à la hauteur maximale lorsque la construction s'intègre dans un front bâti plus haut, c'est-à-dire lorsque les constructions avoisinantes au projet présentent une hauteur supérieure. Dans ce cas la hauteur doit être dûment justifiée.

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 la construction principale, au faitage ou à l'attique.

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

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

- **Dispositions particulières**

À Conlie et à Sillé-le-Guillaume, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 niveaux (RDC+2 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes) dans la limite d'une hauteur maximale de 17 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les projets doivent, le cas échéant, respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Patrimoine ».

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Façades

- **Dispositions générales**

Les travaux portant sur des édifices anciens qui représentent l'architecture traditionnelle locale, telle que définie dans l'OAP Patrimoine 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 et mis en valeur. En cas de travaux de réfection de la façade ou d'extension des constructions existantes, ces éléments doivent être repris avec des matériaux et des couleurs d'aspect similaire à la construction existante.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi, exception faite des fenêtres, les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demie plus haute que large, à deux vantaux ou en vitre pleine. Cette disposition ne s'applique pas non plus aux vitrines commerciales, aux équipements publics ou aux portes de garage.

Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Afin de respecter le caractère patrimonial de la zone, la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures est obligatoire. Par sa conception, il devra s'intégrer harmonieusement à la façade du bâti et aux constructions avoisinantes.

Les menuiseries (fenêtres, volets) et les portes devront respecter les teintes des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie architecturale et urbaine. Le gris anthracite, le noir ainsi que le blanc pur (à l'exclusion des volets roulants non visible depuis l'espace public) sont interdits.

Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Pour toutes les constructions autorisées au sein de la zone Ua, les toitures doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant et respecter le cadre architectural dans lequel elles s'intègrent.

Les couleurs type ardoise ou terre cuite sont à privilégier.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie dans la limite de hauteur de 1,80 mètres.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la 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.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront 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.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

La zone Ub correspond aux zones urbaines récentes construites en continuité de la zone Ua. Cette zone se caractérise par un **tissu urbain à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement**. Cette zone est composée de formes urbaines fréquemment hétéroclites.

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 qui contribuent à la vie des habitants de la commune.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Cinéma	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autre équipement recevant du public	X		
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Entrepôt	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat environnant et de ne pas présenter de risques pour la population riveraine.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations des constructions

Les constructions en zone Ub doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant dans une logique d'optimisation du foncier.

Volumétrie

La hauteur des constructions doit s'intégrer aux constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 12 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Il peut être dérogé à la hauteur maximale lorsque la construction s'intègre dans un front bâti plus haut, c'est-à-dire lorsque les constructions avoisinantes au projet présentent une hauteur supérieure. Dans ce cas la hauteur doit être dûment justifiée.

Pour les constructions à usage d'habitation elle est limitée à 3 niveaux (RDC+1 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes ou RDC+2 pour une terrasse en toiture). Par dérogation, en cas de projet d'habitat collectif une hauteur de 17 mètres (au moins R+3) pourra être autorisée.

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 la construction principale, au faitage ou à l'attique.

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

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Façades

Les travaux portant sur des édifices anciens qui représentent l'architecture traditionnelle locale, telle que définie dans l'OAP Patrimoine, 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 et les autres éléments de modénature doivent être préservés ou restaurés.

Les menuiseries (fenêtres, volets) et les portes devront respecter les teintes des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie architecturale et urbaine.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les toitures des constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant. Les couleurs type ardoise ou tuile sont à privilégier.

Afin de respecter les époques de construction dans le cas de réhabilitations, les matériaux utilisés doivent permettre de maintenir à l'identique l'aspect de la toiture d'origine.

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions mitoyennes et avoisinantes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie, dans la limite de hauteur précédemment définie.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou à l'arrière du terrain ;
- 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.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

La zone Ue est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une **vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale**.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers.
Cinéma	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autre équipement recevant du public	X		
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

De manière générale, l'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions existantes. Les implantations des constructions et installations restent libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les équipements présents en zone Ue doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales de l'environnement dans lequel ils s'insèrent et notamment l'environnement d'ensemble des communes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

L'aspect extérieur des constructions en zone Ue doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, de l'existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

Toitures

- **Dispositions générales**

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

La zone U_c correspond **aux zones à vocation commerciale** localisées, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement elles sont situées en entrée de bourg, le long des axes routiers principaux du territoire.

Ces zones, déjà urbanisées, sont destinées, majoritairement, aux **activités de commerces** (de type, alimentation, équipement de la maison, jardinage et bricolage, équipement de loisirs-sports-culture, commerce d'entretien à la personne, commerces de type combustibles et matériel de transports, offres de livraison, équipement de la personne, etc.) et, **dans une moindre mesure, aux activités de services** (service d'aide à la personne, services du quotidien et de proximité).

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers.
Cinéma	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt	X		Pour les implantations de logistique commerciale inférieure à 5000 m ² de surface de plancher.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être réalisées avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

• Autres documents disponibles :

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Aspect extérieur des constructions

Les activités commerciales et de services présentent en zone U_c doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

L'aspect extérieur des constructions en zone U_c doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, de l'existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Façades

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes et au paysage. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Les zones U_c étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

La zone Uz correspond aux **espaces urbanisés, situés en périphérie des communes, accueillant des activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

La zone Uz a également vocation à **accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics**.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et sous réserve d'être compatible avec les orientations de l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de service avec accueil clientèle	X		Autorisé à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers.
Cinéma		X	
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être réalisées avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

• Autres documents disponibles :

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Aspect extérieur des constructions

Les constructions présentes en zone Uz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

• Autres documents disponibles :

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Uz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents. Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

La zone 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'habitat. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Ces zones ont pour objectif d'encourager davantage de **mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes** (individuel, groupé, intermédiaire, collectif).

L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat environnant et de ne pas présenter de risques pour la population riveraine.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations des constructions

Les constructions en zone 1AUh doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant dans une logique d'optimisation du foncier.

Volumétrie

La hauteur des constructions doit s'intégrer aux constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut pas excéder 12 mètres, par rapport au point le plus haut de la construction, qu'il s'agisse du faitage ou de l'attique.

Pour les constructions à usage d'habitation elle est limitée à 3 niveaux (RDC+1 et combles ou attique pour une toiture à au moins deux pentes ou RDC+2 pour une terrasse en toiture). En cas de projet d'habitat collectif une hauteur de 17 mètres (au moins R+3) pourra être autorisée au point le plus haut de la construction.

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.

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

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Façades

Les menuiseries (fenêtres, volets) et les portes devront respecter les teintes des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie architecturale et urbaine.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Toitures

Les toitures des constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant. Les couleurs type ardoise ou tuile sont à privilégier.

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

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions mitoyennes et avoisinantes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,80 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie dans la limite de hauteur de 1,80 mètres.

Des dispositions particulières peuvent néanmoins s'appliquer :

- Il est autorisé la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à celle exprimée précédemment à condition d'être de même hauteur et de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction ou la 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.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures respecteront 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.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

La zone 1AUz correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et **dont la vocation principale est d'accueillir des constructions dédiées aux activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		Sous réserve d'être compatible avec les orientations de l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique et de justifier d'une vocation uniquement artisanale.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 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 aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées au sein des dispositions générales ;
- Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

La distribution intérieure des pièces de l'équipement doit tenir compte de l'exposition du bâti.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées au sein de la zone peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparative auquel cas des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place ;
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

La surélévation des constructions existantes est autorisée dans une perspective de densification et de multifonctionnalité. Les étages créés ont vocation à accueillir des espaces de bureaux.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Souvent situées en entrée de bourg, les constructions en zone AUz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal, commercial et logistique

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Le choix des matériaux devra présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti.

Le traitement végétal des clôtures doit être privilégié, notamment dans les zones situées en entrée de bourg. Ces clôtures végétales peuvent être doublées de clôtures matérielles sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la continuité des trames vertes et bleues. Elles seront composées d'essences locales, variées, non invasives et adaptées au changement climatique. Tout traitement non végétal doit être dûment justifié.

La hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs avoisinantes et ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas où les constructions sont visibles depuis une voie de circulation fortement fréquentée (routes départementales pour exemple), l'aspect extérieur des clôtures doit être particulièrement soigné.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Les zones Uz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal, commercial et logistique

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents. Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, elle est destinée aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une **vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale**. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.

Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autre équipement recevant du public	X		
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées au sein des dispositions générales ;
- Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.

La distribution intérieure des pièces de l'équipement doit tenir compte de l'exposition du bâti.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes.

Les implantations des constructions et installations restent libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Volumétrie

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, pour assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement existant. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de contraintes techniques dument justifiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Les équipements doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques urbaines et architecturales des communes.

L'aspect extérieur des constructions doit être particulièrement soigné afin de permettre l'identification et la valorisation des traits marquants de la commune et de l'identité paysagère locale.

Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Toitures

- **Dispositions générales**

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

- **Dispositions particulières**

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation si l'installation des procédés et dispositifs obligatoires n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, pour existence d'une contrainte technique et/ou architecturale ou de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Sectorielle selon secteur concerné

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PARTIE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 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 à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être ouverts 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.

Tout comme le secteur 1AU, il existe trois types de zones 2AU :

- 2AUh : Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat ;
- 2AUz : Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie ;
- 2AUe : Zone destinée à accueillir des équipements publics.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

La zone A correspond **aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole** (espaces valorisés par l'agriculture, terres labourables, terres cultivées, etc.). Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

La zone A prend en compte l'existence des bâtis non agricole occupés par des tiers.

Les unités de méthanisation sont considérées comme nécessaires à un équipement collectif dans le cas où le biométhane produit est injecté dans le réseau de distribution publique ou lorsqu'il est revendu au public. Dans ce cas, les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux unités de méthanisation.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		Constructions autorisées sous plusieurs conditions précisées ci-après.
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone A aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les

grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ;

- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole et sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ;
- 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 30 m² et d'être ouvert sur au moins un côté. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Habitation (hors logement de fonction lié à l'activité agricole)

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m², 30 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :

- Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
- Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les piscines, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise est inférieure ou égale à 35 m² ;
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour plus d'informations se référer au paragraphe « informations délivrées par les documents graphiques » de la partie 1.

Exploitation agricole

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sous réserve de respecter les normes ICPE et DDPE ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole sont autorisées à une **distance maximale de 100 mètres** par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. Une distance supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments soumis à une réglementation particulière, lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation ou en cas d'impossibilité technique dument justifiée ;
- Les bâtiments à vocation principale de stockage sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 50 mètres des habitations de tiers et d'une bonne intégration paysagère ;

Logement de fonction

La construction de nouveaux logements est autorisée uniquement lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole. Cette possibilité de construction est une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (L111-4 du Code de l'Urbanisme).

Le logement de l'exploitant, dès lors qu'il répond à des exigences de présence permanente et rapprochée pour l'exercice de l'activité agricole est considéré comme nécessaire. Dans ce cadre, c'est à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant la nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

La construction d'un logement de fonction se justifie par plusieurs conditions cumulatives :

- Le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50% du revenu d'origine agricole) du demandeur ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

- Une activité agricole déjà existante et pérenne sur le site (les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement).
- En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- L'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée.

Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation agricole individuelle s'il y a nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent, dans la limite de 3 logements par exploitation.

La nouvelle construction sera localisée au plus près de l'activité : le nouveau logement devra être situé dans un périmètre de 100 mètres à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole (150 mètres en cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires). Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation de type logement est autorisée à condition que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Les bâtiments d'habitation existants et les nouvelles constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées au sein des dispositions générales du présent règlement ;
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit le long d'une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit permettre la meilleure intégration paysagère possible de la construction dans la zone, en prenant en compte, les constructions avoisinantes éventuelles ainsi que les paysages qualitatifs du territoire et leurs perspectives.

Habitations

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au point le plus haut de la construction.

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, par rapport au point le plus haut de la construction, qui peuvent par exemple être le faitage ou l'attique.

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

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Autres constructions

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut de la construction. Elle doit être proportionnée au cadre et à l'activité dans lequel elle s'inscrit.

Par exception, une construction d'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas où la destination du bâtiment et l'activité projetée le nécessitent. Le cas échéant, elle devra être dûment justifiée.

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.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

• Dispositions générales

Le projet doit présenter une qualité architecturale tendant à l'amélioration visuelle du paysage bâti et non bâti. Compte tenu du caractère peu construit de la zone agricole et des perspectives paysagères à mettre en valeur, le porteur de projet est invité à travailler l'insertion paysagère du projet.

Les plantations successives de strates de végétation composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique constituent un outil important pour la bonne insertion paysagère des projets. Les pétitionnaires sont invités à utiliser cet outil.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

- **Dispositions particulières**

Habitations

Les nouvelles constructions de type logement de fonction devront veiller à s'intégrer au caractère agricole de la zone. Les formes urbaines de type « *longères* » et « *habitat agricole* » seront à privilégier.

Autres constructions

Les constructions situées dans la zone agricole doivent veiller à s'intégrer le mieux possible dans le paysage qualitatif du territoire. Elles doivent prendre en compte les qualités paysagères des espaces et s'inscrire dans la continuité architecturale dans laquelle s'inscrit la zone.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Façades

- **Dispositions générales**

Aussi bien pour les bâtiments agricoles que les habitations, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour les constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise

en état doivent respecter l'intégrité architecturale de la construction d'origine ainsi que les aspects typiques des matériaux d'origine.

Pour les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Toitures

- **Dispositions générales**

Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des constructions traditionnelles environnantes, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

En cas de construction de nouveaux bâtiments agricoles, il convient de s'assurer de la bonne orientation et inclinaison de la toiture pour la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

- **Dispositions particulières**

Des couleurs claires peuvent être autorisées pour les bâtiments agricoles liés à l'accueil ou à l'hébergement d'animaux, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible, une plantation successive de trois strates de végétation composée d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique est requise.

Cette dérogation permettant l'utilisation de couleurs claires en toiture, vise à garantir de bonnes conditions de confort thermique pour les animaux, la couleur blanche permettant de limiter l'absorption de la chaleur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Toute demande sera accompagnée d'une justification technique et d'un traitement architectural et paysager permettant d'éviter l'impact visuel dans le paysage environnant.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Clôtures

En cas de doublure matérielle d'une clôture végétale, compte tenu de la sensibilité de la zone, les clôtures ne pourront pas être pleines mais devront permettre le passage de la faune sauvage (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

Dans le cas où la clôture ne serait pas végétale, 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.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs traditionnelles et ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement). La hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité ou en raison de l'activité pastorale exercée.

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

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.

Type des aspects interdits en zone A



- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Les clôtures de terrains agricoles (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.) ayant vocation à être cultivés ou à accueillir le bétail ne sont soumises aux dispositions générales du règlement.

Toutefois, elles devront présenter une simplicité d'aspect et comprendre des rapports entre les pleins et vides ou à défaut, des percements.

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes afin de garantir une mise en valeur des paysages.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Compte tenu de la localisation de la zone A et du caractère naturel et agricole de ces espaces, le traitement environnemental et paysager des abords des constructions agricoles doit être particulièrement soigné.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Dans ce cas, lors de création de bâti agricole, la végétation et les accès existants doivent être préservés. Les terrassements devront être réduits au maximum, afin de permettre l'insertion du bâti dans le paysage existant.

L'aménagement des différents éléments annexes aux bâtiments agricoles (fosses, stockages, etc.) devra faire l'objet d'une réflexion paysagère.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant **des caractéristiques écologiques spécifiques** (présence de prairies permanentes notamment).

Plusieurs critères ont été retenus concernant le classement en zone Ap. Les parcelles classées en Ap doivent comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Localisation à proximité immédiate des cours d'eau et zones humides ;
- Localisation à proximité des habitations ;
- Caractéristiques topographiques distinctives (lignes de crête, fond de vallée, etc.) ;
- Localisation dans des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A) ;
- Localisation dans les zones d'expansion des crues.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		<p>Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone A aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Sous-section 4 : Stationnement

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Aucune nouvelle construction n'est pas autorisée en zone Ap.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

La zone Az correspond aux **espaces agricoles destinés à accueillir des activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 11.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment principal.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des constructions doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier).

L'emprise au sol des constructions doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier). Elle est limitée à 1000 m².

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 11.

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Az doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques agricoles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Elles doivent être étudiées pour ne pas casser les perspectives paysagères environnantes ou créer un phénomène d'écrasement du paysage.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Az étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg ou au sein d'espaces entièrement dédiés à l'agriculture, les nouvelles constructions devront s'insérer de manière qualitative dans le paysage.

Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PARTIE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, du territoire. Ces secteurs sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'intercommunalité. Ces espaces sont, par essence, inconstructibles.

La zone N présente, cependant, des hameaux habités. Afin de préserver les qualités naturelles du site, seules les extensions et la construction d'annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées en secteur N.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		<p>Les locaux techniques et industriels sont autorisés dans la zone N aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable ; • Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ; • Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les

grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;

- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;
- Les abris légers pour animaux (non professionnels) sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs indicés à condition de ne pas être supérieur à 30 m² et d'être ouvert sur au moins un côté. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Pour les terrains concernés par le périmètre de carrière au titre de l'article R.151-34 sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations de sol suivantes :

- L'exploitation de carrières notamment au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités ;

• **Identification au sein des documents graphiques :**



Zone de recherche et d'exploitation de carrières

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

- Les occupations et utilisation destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Habitation

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m², 30 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;

Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :

- Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
- Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- Les piscines, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise est inférieure ou égale à 35 m² ;
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour plus d'informations se référer au paragraphe « informations délivrées par les documents graphiques » de la partie 1.

Changements de destination

Le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi est autorisé, sous réserve que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'artisanat, soit activité de service avec accueil clientèle, soit l'hébergement touristique :

- Qu'il réponde à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine architectural communal et s'intègre parfaitement dans l'environnement ;
- Qu'il soit compatible avec les infrastructures existantes ou projetées.

Après transformation des bâtis existants, les conditions énoncées au point précédent « *Habitation* » s'appliquent.

Ces bâtiments sont spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Autres documents disponibles :**

Pour en savoir plus : 200072718_1.2.2.1_Changement_de_destination

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées au sein des dispositions générales du présent règlement ;
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit le long d'une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit permettre la meilleure intégration paysagère possible de la construction dans la zone, en prenant en compte, les constructions avoisinantes éventuelles ainsi que les paysages qualitatifs du territoire.

Habitations

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au point le plus haut de la construction, comme l'acrotère ou le faitage de la construction.

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, par rapport au point le plus haut de la construction, qui peuvent par exemple être le faitage ou l'attique.

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

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 1 mètre à partir du sol naturel.

Autres constructions

La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut de la construction. Elle doit être proportionnée au cadre et à l'activité dans lequel elle s'inscrit.

Par exception, une construction d'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas où la destination du bâtiment et l'activité projetée le nécessitent. Le cas échéant, elle devra être dûment justifiée.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des constructions traditionnelles environnantes, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

Les couvertures, par leur coloris, sont l'élément le plus important visuellement, de loin comme de près, pour l'intégration des constructions dans l'environnement. Les pentes de toiture et la couleur choisie seront proches de celles des bâtiments traditionnels environnants, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant.

Néanmoins, les toitures-terrasses seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction et pour les annexes de moins de 20 m².

Clôtures

En cas de doublure matérielle d'une clôture végétale, compte tenu de la sensibilité de la zone, les clôtures ne pourront pas être pleines mais devront permettre le passage de la faune sauvage (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

Dans le cas où la clôture ne serait pas végétale, 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.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures doit correspondre aux hauteurs traditionnelles et ne doit pas entraîner de trouble anormal du voisinage (perte de vue ou d'ensoleillement). La hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Néanmoins, des hauteurs spécifiques pourront être admises en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité ou en raison de l'activité pastorale exercée.

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

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.

Type des aspects interdits en zone A



Les clôtures de terrains ayant vocation à être cultivés ou à accueillir le bétail ne sont soumises aux dispositions générales du règlement (piquets bois, fil lisse, barbelé, ou électrique, etc.).

Toutefois, elles devront présenter une simplicité d'aspect et comprendre des rapports entre les pleins et vides ou à défaut, des percements.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Elles doivent également respecter la qualité d'ensemble de la zone, donnée par les matériaux, ainsi que par la prise en compte des clôtures et constructions avoisinantes afin de garantir une mise en valeur des paysages.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

La zone Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone Nt est donc destinée à la prise en compte des projets à vocation touristique dans les zones à dominante naturelle.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- *En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- *Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- *S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Restauration	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		À condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les aires d'étape de camping-cars, dans la limite de 6 emplacements et sous réserve de conserver à minima 80 % de surface perméable.

Annexes et extensions

Les nouvelles constructions, les extensions et la création d'annexes sont autorisées pour les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détails ;
- Restauration ;
- Autres hébergements touristiques.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 et

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, **l'implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

• Autres documents disponibles :

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

La zone NI correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone NI est donc destinée à couvrir les secteurs à usage d'activités sportives et de loisirs dans les zones à dominante naturelle tout en permettant le développement modéré de structures en lien avec la pratique d'activités de loisirs.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 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 ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les aires d'étape de camping-cars, dans la limite de 6 emplacements et sous réserve de conserver à minima 80 % de surface perméable.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 et

Se référer à la la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 200 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 300 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, **l'implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

La zone Nj correspond aux **espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres bourgs**. Il s'agit principalement de **jardins** présentant des caractéristiques naturelles à préserver. Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en milieu urbain et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine.

L'objectif principal de cette zone est la préservation du caractère naturel de ces espaces qui jouent un rôle significatif dans l'organisation urbaine locale, dans le bien-être des habitants et dans la qualité urbaine et écologique des espaces urbanisés des communes.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

Les abris de jardins et autres cabanons sont autorisés dans l'ensemble de la zone Nj à condition de ne pas être supérieur à 5 m² et de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2,5 mètres. Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 et

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Volumétrie

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 et

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj

Clôtures

Il convient de veiller particulièrement à l'insertion du bâti dans le paysage naturel. Pour cela, **l'implantation de clôtures végétales ou de haies bocagères pour matérialiser les limites de parcelles** est requise.

Les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais elles contribuent également à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent et apportent une ombre parfois nécessaire.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.2_Liste_essences

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

La zone Nf correspond aux **espaces boisés présents sur le territoire**. Ce sont des espaces naturels faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, la zone Nf couvre notamment les massifs forestiers gérés par l'ONF sur le territoire intercommunal.

Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières et comporte également les espaces d'exploitation sylvicole et les constructions qui les accompagnent dont l'objectif est la gestion et la mise en valeur de ces massifs forestiers.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		Y compris les espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière

harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;

- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ;

Habitation

Seuls sont autorisés :

- La réfection des constructions existantes ;
- L'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m², 30 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ;
- Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement est respectée ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

- Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
 - Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ;
 - Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Exploitation forestière :

Les aménagements, constructions et installations de la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisés à la condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de réglementation particulière.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions sur même propriété

Les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations sylvicoles qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres (calculée à partir de l'emprise du sol) des bâtiments de l'exploitation.

Volumétrie

La hauteur maximale des constructions sylvicoles est de 16 mètres. Celle-ci, doit être mesurée selon le cadre dans lequel le projet s'inscrit. En cas d'extension, la hauteur maximale ne pourra excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Toitures

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

La zone Nz correspond aux **espaces naturels destinés à accueillir des activités économiques**. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Entrepôt	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Bureau	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 et à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14 (dispositions particulières applicables à la zone N).

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Nz doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques naturelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Les enseignes doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions avoisinantes. Elles doivent être d'une taille raisonnable, intégrées à la façade ou posées sur un socle à l'entrée de la cellule.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Les zones Nz étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

Lorsque des parkings sont adjacents, si les gestionnaires sont différents, il leur est possible de mutualiser les travaux en veillant à respecter l'obligation de recouvrement de 50% de la superficie totale des parkings adjacents.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nz

Dans le cas des nouvelles constructions, les porteurs de projets doivent se référer aux stationnements existants en mettant en œuvre une réflexion sur la mutualisation possible des parkings.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

La zone Ne correspond aux **espaces naturels destinés à accueillir des équipements.**

Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

L'ensemble des dispositions de cette partie 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.).

Elles ne s'appliquent pas non plus :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne pouvant pas respecter les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;*
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie ne permettent pas une implantation conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*
- S'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détails		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service avec accueil clientèle		X	
Cinéma		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		À conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages et qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autre équipement recevant du public		X	
Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

En complément du tableau ci-dessus, sont interdits 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 garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ainsi que les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les aires d'accueil de camping-cars (stationnement).

En complément du tableau ci-dessus, sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique

Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1.

SECTION 2 : QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sous-section 1 : Implantation des constructions et volumétrie

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 1 de la section 2 de la partie 14

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autres constructions

Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.

Lorsque l'application de cette règle fait obstacle à l'application de la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques, alors la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas.

Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 1 **et**

Se référer à la sous-section 2 de la section 2 de la partie 14.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Aspect extérieur des constructions

Les activités présentes en zone Ne doivent s'intégrer harmonieusement au paysage et aux caractéristiques naturelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Façades

Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse ou à pans sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La végétalisation des toitures terrasses des constructions existantes et futures est autorisée à condition de privilégier une qualité de mise en œuvre et une pérennité des végétaux.

Les éléments de superstructures tels que les matériaux de ventilation, de climatisation, etc. doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Clôtures

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Se référer à la sous-section 3 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

Les zones Ne étant, le plus souvent, implantées en entrée de bourg, les nouvelles constructions doivent s'insérer de manière qualitative dans le paysage. Les porteurs de projets devront réaliser un traitement paysager de leur construction en veillant à marquer une transition douce entre les espaces.

Sous-section 4 : Stationnement

Se référer à la sous-section 4 de la section 2 de la partie 1.

- **Autres documents disponibles :**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 : Desserte des voies publiques ou privées

Se référer à la sous-section 1 de la section 3 de la partie 1.

Accès

Voiries

Sous-section 2 : Desserte par les réseaux

Se référer à la sous-section 2 de la section 3 de la partie 1.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Électricité et communications numériques

Collectes des ordures ménagères