



RÈGLEMENT ÉCRIT

PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du
21/01/2021



Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	03/12/2015	10/10/2019	21/01/2021



VISA :

Karine GLOANEC MAURIN, Présidente

Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
II.	DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	19
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	34
	Zone UA.....	36
	Zone UB.....	46
	Zone UF.....	55
	Zone UX.....	65
	Zone UE.....	73
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	78
	Zone AU.....	80
	Zone AUX.....	88
	Zone 2AU.....	96
	Zone 2AUX.....	100
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	104
	Zone N.....	106
VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	120
	Zone A.....	122

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

Destinations et sous destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Par ailleurs il est rappelé que les chambres d'hôtes ou gîtes présentant à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes relèvent de la destination 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.

Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

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

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

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

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

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

Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements 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.

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

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

2

Lexique

Abris bétail :

Construction destinée à l'accueil du bétail.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité pastorale :

Activité d'élevage extensif pratiqué notamment sur des pâtures et dans le cadre des transhumances.

Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



Illustration

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

Bâtiments

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface de plancher.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

Combles

Ensemble constitué de la charpente et la couverture. Par extension est considéré comme comble, l'espace situé sous la toiture délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, etc.

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Dispositif à claire voie

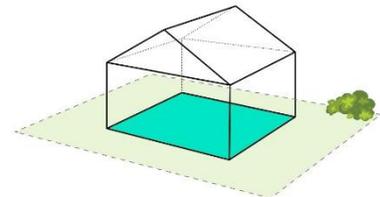
Barreaudage verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte :

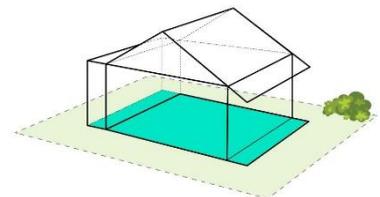
- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



Illustration

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- Les rampes d'accès aux constructions
- Les bassins de piscine
- Les bassins de rétention maçonnés.



Emprise comprenant une extension et la surface au sol du toit en prolongement

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure

profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

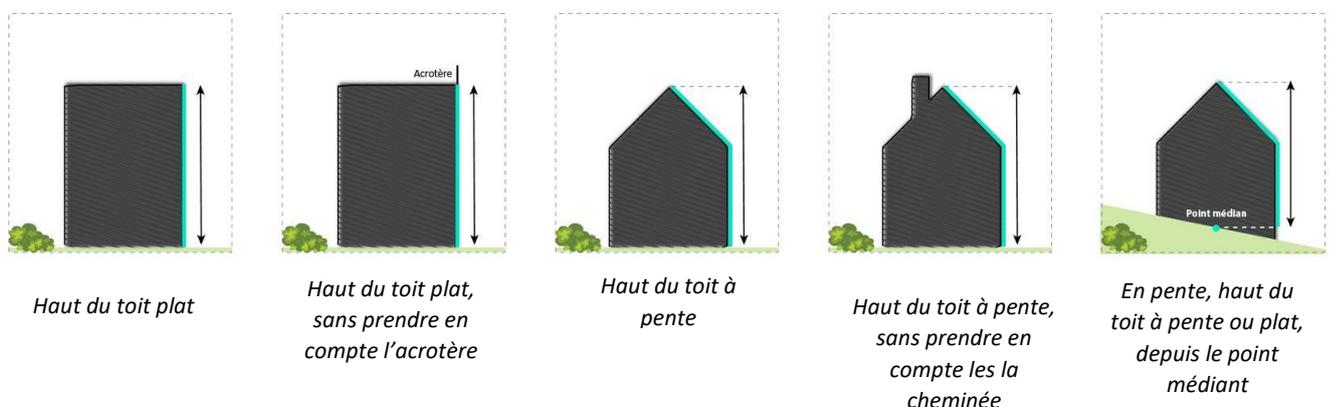
Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur maximale et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature en vigueur qui s'adapte continuellement aux évolutions technologiques et à la connaissance des risques.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



Illustration

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

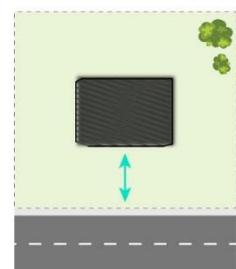
Ouverture

Terme architectural englobant l'ensemble des éléments d'une construction donnant accès à l'extérieur ou créant une percée visuelle vitrée ou non en direction de celui-ci (Portes, fenêtres, baies...). Au sens de cette présente définition, les conduits d'aération ne sont pas considérés comme des ouvertures.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur la voie d'adressage.

À l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.



Illustration

Réhabilitation

Travaux visant l'amélioration générale d'une construction afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou de la mettre en conformité avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur (confort, sécurité, d'accès, etc.).

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution dans son état primitif d'une construction ou partie d'édifice présentant ou non un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

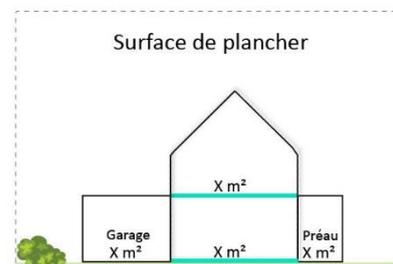


Illustration

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

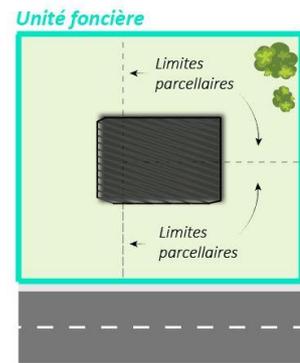
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Ne prend en compte que les surfaces habitables

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.



Illustration

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...).

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

3

Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Collines du Perche.

4

Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitants ou précisant les occupations et utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés,
- Des éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des éléments de paysage identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère (article L.151-11 du code de l'urbanisme),
- Des secteurs présentant des risques d'inondation ;
- Des secteurs présentant un aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles ;
- Des secteurs de nuisances sonores au titre de l'article R.161-53 du code de l'urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

5

Division du territoire en zones sur le plan de zonage

Le document graphique établi sur le territoire se découpe en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 8 articles.

- **Les Zones Urbaines (U)**

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

- **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole ou naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, 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 et écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

6 Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU) et le règlement de zone attenant.

7 Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique).

8 Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

9 Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

10 Lotissements et permis de construire valant division

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

11 Lotissement de plus de 10 ans

À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

12 Permis de démolir

En application de l'article R-421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans les zones UA et UF figurant au plan de zonage.

Doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

13 Informations sur l'archéologie préventive

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout « 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 ».

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application

de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En outre, l'article L.531-14 stipule que : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, seule la commune de Sargé-sur-Braye a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Région définissant les zones de présomptions de prescription d'archéologie préventive (arrêté n°04-173 du 19 juillet 2004). Les projets de travaux soumis à autorisation d'urbanisme et les projets de travaux énumérés à l'article R.523-4 du code du patrimoine, doivent être transmis au Préfet de Région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté, quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones.

14

Informations sur l'aléa retrait-gonflement des argiles

En application du décret n°2019-495 du 22 mai 2019, dans les zones d'exposition moyenne et forte à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le vendeur d'un terrain à bâtir devra fournir une étude géotechnique préalable de type G1 (modèle géologique préliminaire et principales caractéristiques géotechniques).

Dans ces mêmes zones, le constructeur devra :

- Soit réaliser une étude de conception de type G2 (prescriptions constructives adaptées à la nature du sol) et suivre les prescriptions ;
- Soit respecter des techniques particulières de construction prédéfinies par voie réglementaire.

II. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus des dispositions présentes dans le règlement de chacune des zones, dans les zones soumises à un aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure...).

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction ainsi que l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire ;
- De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux
- De posséder un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux et un rez-de-chaussée surélevé.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies ou section de voies repérées au document graphique par un figuré linéaire jaune, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce,
- De l'artisanat,
- D'une activité de service.



Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée, le long des axes repérés au document graphique par ce même figuré linéaire est strictement interdit.

Toutefois, si les locaux commerciaux ou artisanaux, repérés par un figuré linéaire rose, restaient vacants durant une période cinq ans suivant l'approbation du PLUi, le changement de destination pourrait s'effectuer, en dernier lieu, en faveur d'un équipement d'intérêt collectif et service public ou d'une habitation.

2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.2 Hauteur des constructions

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles, y compris les annexes, les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux, qu'ils soient naturels ou urbains. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est proscrit.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelables, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble.

Enfin, dans les périmètres de protection des monuments historiques et les périmètres délimités des abords reportés au plan des servitudes, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux caractères des abords.

Lorsque les travaux requièrent l'accord de l'architecte des bâtiments de France, les réserves éventuelles s'imposent au règlement. Afin d'élaborer un projet respectueux de l'architecture et du caractère des lieux, une concertation préalable avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en lien avec l'autorité territoriale est conseillée. Des fiches pratiques et conseils sont à la disposition du public à l'adresse suivante :

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire/Travaux-en-espace-protège> »

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.) et avec les bâtiments existants alentours.

La végétalisation des façades est possible lorsqu'elle respecte ces conditions.

Toitures :

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes.

À l'exception des toitures terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture devront présenter entre 2 et 4 pans par volume.

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes. Dans le premier cas, l'orientation du pan de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques qui devront être dissimulés par l'acrotère. La végétalisation de ces toitures est encouragée.

Clôtures :

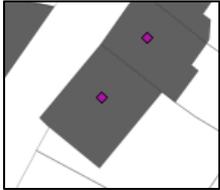
En sus des dispositions définies dans le règlement de chacune des zones, les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent, en évitant les éléments d'aspect précaire ; en particulier les brise-vue d'origine non végétale tels que bâches ou canisses plastiques et haies artificielles sont proscrites sur les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique.

Dans les zones soumises à un risque inondation, les clôtures devront être ajourées afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation des eaux.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

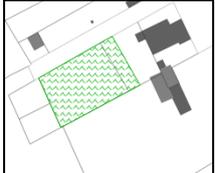
Non règlementé.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (losange rose), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <p>Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.</p> <p>La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).</p> <p>Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ; ▪ La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ; ▪ Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ✓ des souches de cheminées anciennes et éléments décoratifs de toiture (épis de faîtage, lambrequins, crêtes...) et de façade (céramiques...) ✓ des éléments de modénature : soubassements, encadrements des ouvertures, bandeaux, chaînages, corniches..., ✓ des menuiseries traditionnelles : portes, fenêtres, volets. ▪ les clôtures traditionnelles anciennes, par exemple sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels ; <p>Des modifications ponctuelles peuvent toutefois être envisagées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celle des véhicules accédant à l'unité foncière concernée.</p>

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

5.1 Les Espaces Verts participant à la Trame Verte et Bleue à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espace vert de pleine terre, libre ou planté.</p> <p>Seuls y sont autorisés les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.</p> <p>Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable et être justifiée (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, risque pour la sécurité publique...).</p>

5.2 Les espaces à usage récréatif à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les espaces à usage récréatif figurant au plan de zonage doivent pérenniser leur aspect naturel végétal. Au moins 70% de leur superficie doit être aménagée en espace vert de pleine terre, libre ou planté.</p> <p>Seuls y sont autorisés les constructions légères et les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).</p>

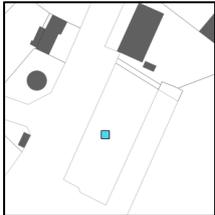
5.3 Les espaces de fond de jardin en transition avec les milieux naturels et agricoles à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les espaces de fond de jardin figurant au plan de zonage doivent pérenniser leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espace vert de pleine terre, libre ou planté.</p> <p>Seuls y sont autorisés les constructions légères et les installations légères constituant une annexe d'habitation (aires de jeux, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).</p>

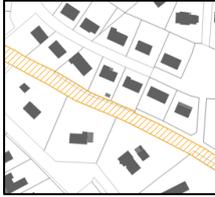
5.4 Les arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les arbres remarquables ou alignement d'arbres identifiés au plan de zonage sont à protéger.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général (accessibilité, requalification d'espaces publics...) ou en cas de péril ou de salubrité, ces alignements pourront être provisoirement supprimés sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable en mairie. Les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités.</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.</p>

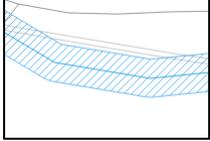
5.5 Les mares ou plans d'eau à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Pour les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage, toute modification (assèchement, remblaiement, imperméabilisation, etc.) est interdite sauf si celle-ci est rendue nécessaire pour le bon fonctionnement de l'écosystème ou pour assurer la salubrité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</p> <p>Par ailleurs, les travaux de restauration et d'entretien sont autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux.</p> <p>Dans tous les cas, ces travaux devront être précédés d'une autorisation préalable pour les mares dont la superficie est égale ou supérieure à 1 000 m² ou d'une déclaration préalable lorsque celle-ci n'excède pas 1000 m².</p>

5.6 Les cheminements doux à conserver au titre de l'article L.151-42 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les cheminements identifiés au plan de zonage devront être maintenus pour un usage de déplacement doux (piéton, cycliste, équestre notamment).</p>

5.7 Les abords des cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Toute construction et installation nouvelle dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage est interdite.</p> <p>Seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.</p> <p>Pour les constructions existantes, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.</p> <p>Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux.</p>

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Condition de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les espaces et aires de stationnement doivent être aménagés en considérant les girations et les manœuvres nécessaires pour accéder aux différentes places.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut sous réserve qu'il fournisse la preuve de réalisation desdites places.

Les places de stationnement automobile devront être réalisées de telle manière à assurer les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

6.1.2 Modalité d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute extension d'une construction existante d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ;
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p>Hébergement :</p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.</p>

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<p><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement. ▪ Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux. ▪ Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 60 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à :

- 5 mètres, dans le cas d'une voie à double sens ;
- 2,5 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une attention particulière devra également être portée à leur dimensionnement afin de faciliter l'accessibilité des services publics (secours, incendie, enlèvement d'ordures ménagères, etc.).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à garantir une bonne visibilité.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, notamment pour les rues dont les trottoirs présentent une largeur inférieure à 2 mètres.

Toutefois, en cas d'infaisabilité technique, une dérogation à cette règle pourra être autorisée sous réserve qu'un aménagement dédié à la collecte des déchets ménagers soit réalisé et/ou mutualisé sur un espace situé à proximité.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

8.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations fermées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services compétents pourront, en fonction de la nature des sols et sous-sols, imposer des adaptations techniques visant à assurer la prise en compte des contraintes du terrain.

Ces dispositifs autonomes doivent être conçus de manière à :

- Être facilement accessibles ;
- Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. Une limitation de débit pourra être imposée le cas échéant.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction (à l'exception des annexes) devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. Un point d'entrée sera a minima prévu pour l'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines « mixtes » (UA, UB et UF) et une zone urbaine « spécialisée » (UX et UE).

- La **zone UA** correspond aux tissus historiques et centraux des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte d’habitat et d’activités compatibles avec l’habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l’alignement des voies et emprises publiques. Elle comporte deux secteurs :
 - Le **secteur UA_v** qui correspond aux cœurs de villages des bourgs ruraux, présentant une densité moyenne et un parcellaire plus lâche.
 - Le **secteur UA_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d’inondation par débordement et identifiés dans l’atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone UB** correspond aux tissus pavillonnaires contemporains des communes, bourgs et villages du territoire. Elle est à vocation principale d’habitat, mais ouverte sur certaines activités compatibles avec les caractéristiques de ces tissus. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte et présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Elle comporte un secteur :
 - Le secteur **UB_g** qui correspond aux tissus pavillonnaires groupés.
- La **zone UF** correspond aux tissus de faubourg anciens des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte d’habitat et d’activités compatibles avec l’habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densités faibles à moyennes présentant des implantations relativement hétérogènes. La taille et la forme du parcellaire confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur UF_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d’inondation par débordement et identifiés dans l’atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone UE** correspond aux tissus accueillants plus spécifiquement des équipements et services publics et dont les caractéristiques morphologiques nécessitent des règles adaptées. La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée.
- La **zone UX** correspond aux tissus d’activités économiques, accueillant majoritairement des commerces, des services, des activités artisanales, tertiaires et industrielles. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de tailles moyennes à grandes et une trame bâtie aux densités faibles à moyennes, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur UX_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d’inondation par débordement et identifiés dans l’atlas des zones inondables de la Braye.

Zone UA

UA-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UA et dans ses secteurs UA_v et UA_i:

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² en zone UA et 200m² en secteur UAv.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m² ;
- La création, l'extension et la modification des constructions légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes à condition d'être liées à un parc résidentiel de loisir ou un camping existant à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UA-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

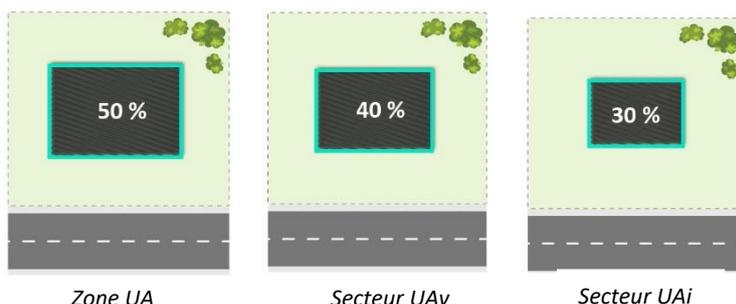
3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UA, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UAv, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UAi, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UA.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

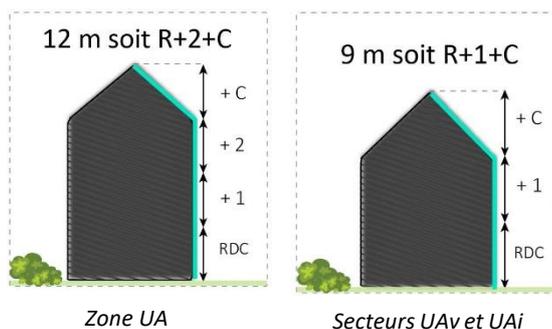
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.

En secteurs UAv et UAi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.



3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

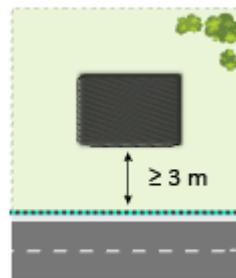
3.3.1 Dispositions générales :

En zone UA, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est autorisé si la continuité bâtie est assurée par l'édification d'un mur de clôture tel que définis dans l'article 4.1 du règlement de la zone UA.



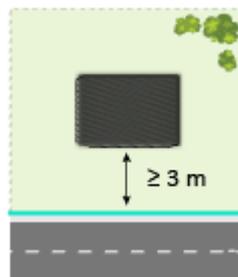
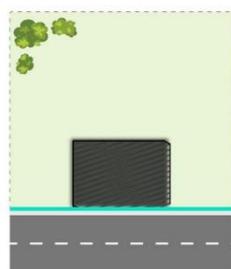
À l'alignement



En retrait d'au moins 3 m
avec un mur de clôture qui
assure l'alignement

Dans les secteurs UAv et UAi, le nu des façades des constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

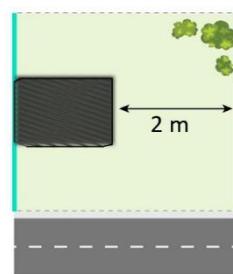
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).



Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine, présentées dans la notice sur l'habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et de pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des toitures terrasses, doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates de ton brun-rouge nuancé ou ardoises ou employer des matériaux de teinte et de forme similaire.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion ou leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect ondulées, de papier goudronné, fibrociment ou encore tout revêtement présentant un aspect brillant ou susceptible de s'altérer avec le temps sont interdites pour les constructions principales.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UA, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UAv, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UAi, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UA-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UB

UB-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UB et dans les secteurs UBg, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- L'ouverture de nouveaux campings, les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UB et dans le secteur UBg :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :

- ✓ que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- ✓ de bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
- ✓ dans les secteurs UBg, qu'elles soient situées sur la même unité foncière qu'une construction à destination d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions légères ou mobiles liées à un camping ou un parc résidentiel de loisir existant ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UB-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

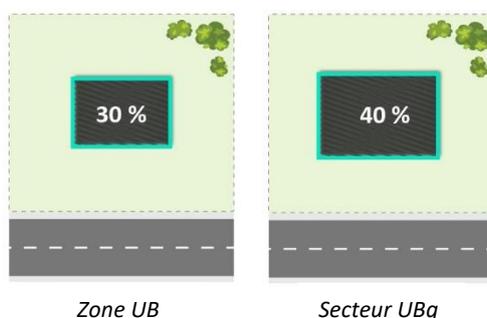
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UB, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UBg, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de cette unité foncière.



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

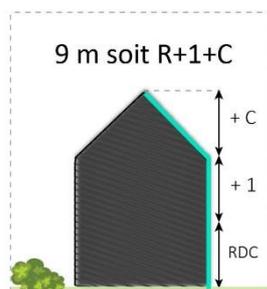
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.



Zone UB et secteur UBg

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

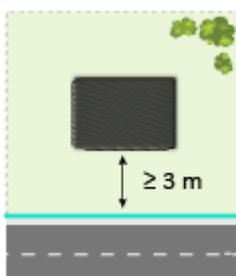
Cas des annexes :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans le secteur UBg, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Zone UB et secteur UBg

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

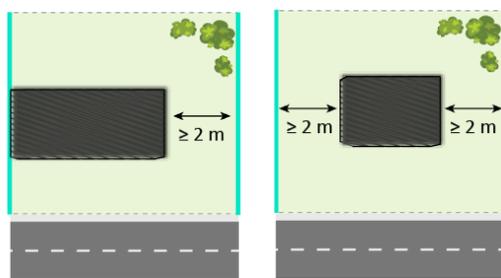
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).
- En retrait de 2 mètres minimum des deux limites séparatives latérales (hors débord de toit).

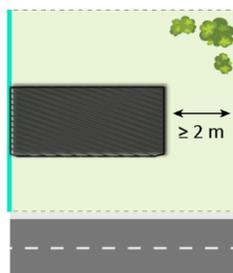


Zone UB, possibilité 1

Zone UB, possibilité 2

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Dans les secteurs UBg, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).



Secteur UBg

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UB, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UBg, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à cette règle afin de réaliser les espaces de stationnement nécessaires au projet.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UB-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UF

UF-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UF et dans les secteurs UFi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UF et dans les secteurs UFi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition :
 - ✓ que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
 - ✓ de bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
 - ✓ que leur surface de plancher n'excède pas 200m².

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- La création, l'extension et la modification des constructions légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes à condition d'être liées à un parc résidentiel de loisir ou un camping existant à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UF-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UF, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière.



Zone UF

Dans le secteur UFi, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 25% de la superficie totale de cette unité foncière.



Secteur UFi

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UF.

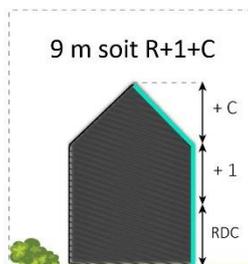
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans les secteurs UFi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.



Zone UF et secteur UFi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

En zone UF, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

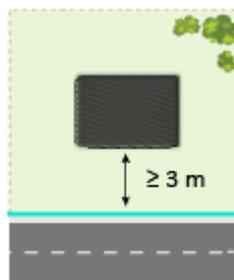
3.3.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans les secteurs UFi, le nu des façades des constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



À l'alignement



Zone UF et secteur UFi

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul règlementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

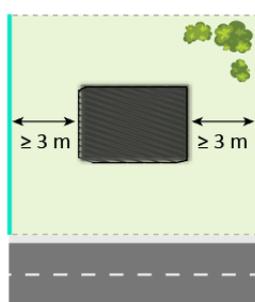
3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

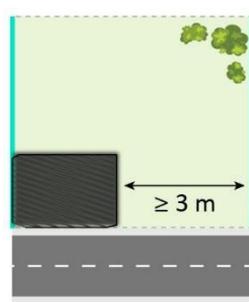
En zone UF et dans les secteurs UFi, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).

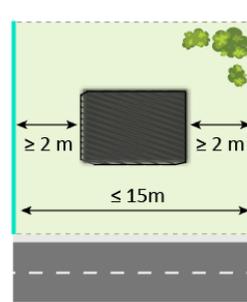
Toutefois, pour les terrains dont le droit à bâtir est inférieur ou égal à 15 mètres, les constructions pourront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.



Zone UF et secteur UFi
possibilité 1



Zone UF et secteur UFi
possibilité 2



Zone UF et secteur UFi possibilité 3
(possibilité d'implantation sur une limite également)

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s’implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d’ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s’inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l’emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s’harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d’aspect à l’échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d’origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s’harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s’harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s’opérer dans le respect des spécificités architecturales d’origine présentées dans la notice sur l’habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des toitures terrasses, doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoises ou employer des matériaux de teinte et de forme similaire.

Les couvertures d'aspect ondulées, de papier goudronné, fibrociment ou encore tout revêtement présentant un aspect brillant ou susceptible de s'altérer avec le temps sont interdites pour les constructions principales.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UF, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

En secteur UFi, 65% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UF-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UX

UX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX et dans les secteurs UXi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle de spectacle ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UX et dans le secteur UXi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité économique autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que les surfaces de plancher dédiées soient directement incorporées au sein ou en extension du bâtiment d'activité auquel il est rattaché ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

- Les extensions et annexes des constructions d’habitation existantes, sous réserve qu’elles ne génèrent pas une majoration de plus de 20% de la surface de plancher initiale ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d’artisanat et de commerces de détail sous réserve que leurs caractéristiques morphologiques et architecturales (volumétrie, surface de vente, emprise au sol, etc.) rendent impossible leur implantation en centre bourg ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d’être directement liés à une destination autorisée dans la zone et de respecter les dispositions du code de l’environnement ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement ou de l’aspect paysagers ou qu’ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d’une bonne intégration dans leur environnement et d’absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l’article L.151-16 du Code de l’urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

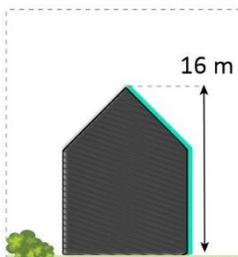
3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone UX et secteur UXi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

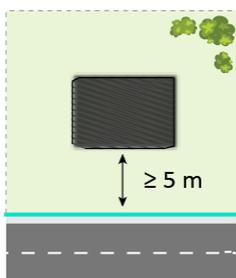
Cas des annexes :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur maximale des annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+1.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

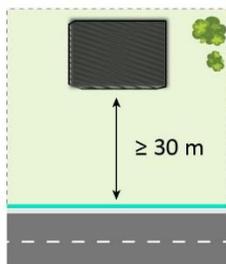
En zone UX et dans les secteurs UXi, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Zone UX et secteur UXi

Toutefois, pour assurer un traitement harmonieux de ces secteurs d'activités, le nu des façades des constructions pourra, sous réserve de justification, être édifié selon un recul similaire au constructions existantes sur les parcelles attenantes.

Par ailleurs, le long des voies à grande circulation identifiées au plan de zonage le nu des façades des constructions devra respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à ces voies et emprises publiques existantes.



*Cas particulier
pour les routes à
grande circulation*

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

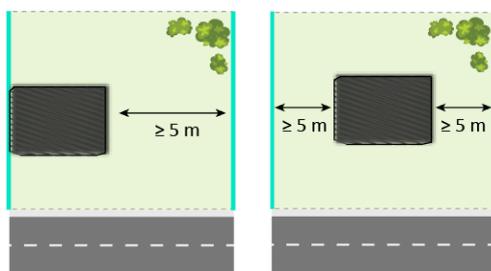
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UX et dans les secteurs UXi, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit) ;
- En retrait de 5 mètres minimum des deux limites séparatives.



*Zone UX et secteur UXi
possibilité 1*

*Zone UX et secteur UXi
possibilité 2*

Toutefois, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire lorsque ladite limite est commune avec une construction d'habitation. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret et doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l’échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s’insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d’espaces libres et de plantations d’un seul tenant, composés d’essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l’objet d’une intégration paysagère.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UX-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

UE-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UE sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une construction autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

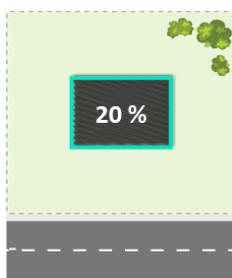
UE-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

En zone UE, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

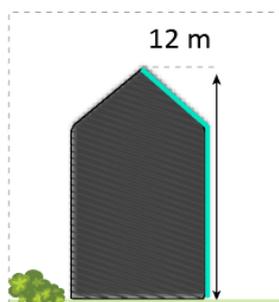


Zone UE

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone UE

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions d'habitation :

En zone UE, la hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

Cas des annexes :

En zone UE, la hauteur maximale des annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.3 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

5.4 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.5 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UE-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones à urbaniser regroupent les zones « mixtes » (AU) et une zone « spécialisée » (AUX). Les zones AU seront notamment aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUi.

- La **zone AU** correspond aux zones à urbaniser des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte ces zones ont vocation à accueillir une diversité de destinations compatibles avec l'habitat et permettant d'assurer la réponse aux besoins de la population.
- La **zone AUX** correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur AUXi** qui correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future des communes, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLUi.
- La **zone 2AUX** correspond aux zones d'urbanisation future des communes, à vocation principale d'activités économiques, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLUi.

Zone AU

AU-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone AU, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ;
- L'ouverture de nouveaux campings, les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone AU :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m² ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

AU-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone AU, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.



Zone AU

3.1.2 Dispositions particulières :

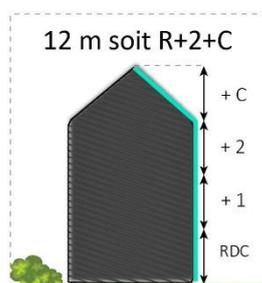
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AU, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.



Zone AU

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

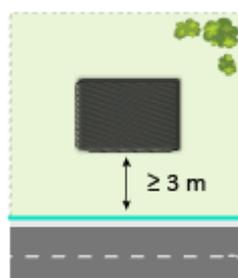
3.3.1 Dispositions générales :

En zone AU, le nu des façades des constructions peut être édifié :

- Soit à l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit en recul d’au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



À l'alignement



En retrait d'au moins 3 m

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

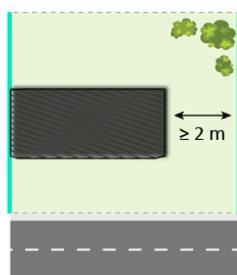
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

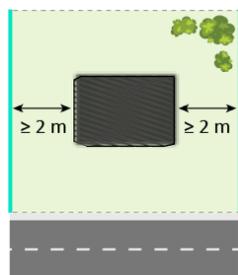
Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone AU, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur au moins une limite séparative et en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives ;
- En retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.



Zone AU, possibilité 1



Zone AU, possibilité 2

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone AU, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

AU-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone AUX

AUX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle de spectacle ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone AUX et dans le secteur AUXi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité économique autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que les surfaces de plancher dédiées soient directement incorporées au sein ou en extension du bâtiment d'activité auquel il est rattaché ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail sous réserve que leurs caractéristiques morphologiques et architecturales (volumétrie, surface de vente, emprise au sol, etc.) rendent impossible leur implantation en centre bourg ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone et de respecter les dispositions du code de l'environnement ;
- Les annexes des constructions à destination de logement, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres des constructions principales auxquelles elles se rattachent.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

AUX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

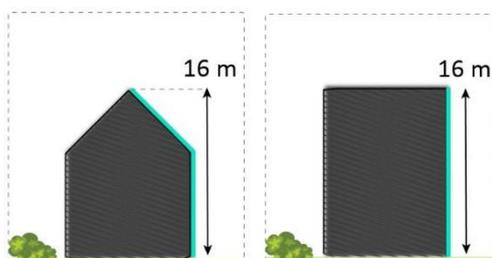
3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone AUX et secteur AUXi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

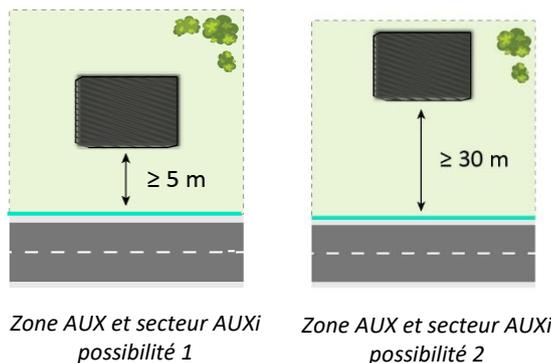
La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, le nu des façades des constructions peut être édifié soit :

- en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- en recul d'au moins 30 mètres par rapport aux voies à grande circulation.



3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

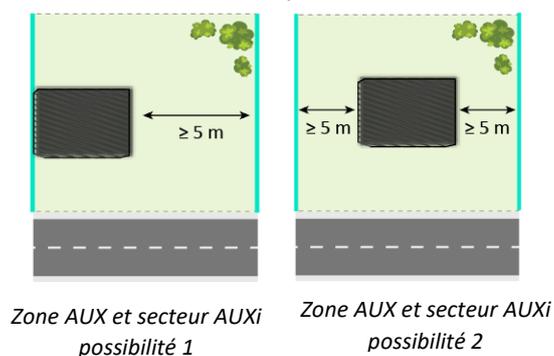
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative et en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives ;
- En retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.



Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales :

Non réglementé.

3.5.2. Dispositions particulières :

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

En sus des dispositions communes à toutes les zones,

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, la couleur des façades devra s'harmoniser aux constructions avoisinantes et au caractère des lieux. En cas de bardage, des ton bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret et doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

AUX-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone 2AU

2AU-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone 2AU, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone 2AU :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles, naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas incompatibles avec une implantation en ou proche du milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site et de ne pas entraîner de nuisances (visuelles, sonores ou olfactives) ;
 - ✓ De ne pas compromettre la faisabilité technique et urbanistique d'un futur secteur d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

2AU-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

En zone 2AU, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité des zones 2AU dans leur vocation future.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2AU-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone 2AUX

2AUX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone 2AUX, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone 2AUX :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles, naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas incompatibles avec une implantation en ou proche du milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site et de ne pas entraîner de nuisances (visuelles, sonores ou olfactives) ;
 - ✓ De ne pas compromettre la faisabilité technique et urbanistique d'un futur secteur d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

2AUX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

En zone 2AUX, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité des zones 2AU dans leur vocation future.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2AUX-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

LA ZONE NATURELLE

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

Elle comporte trois secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.
- Le **secteur Ni** correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- Le **secteur Nc** correspond aux secteurs destinés à conforter et à développer les activités de carrière.

Elle comporte également dix STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Nx1** qui correspond aux STECAL ayant vocation à maintenir ou créer et développer l'activité artisanale, en remobilisant des bâtiments vacants traditionnels ou de caractère.
- Le **secteur NI1** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer de l'hébergement touristique et atypique (gîtes, roulottes, yourtes...) et des activités de restauration.
- Le **secteur NI2** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer des salles d'art et de spectacle et de l'événementiel
- Le **secteur NI12** qui correspond aux STECAL cumulant les vocations des secteurs NI1 et NI2.
- Le **secteur NI3** qui correspond aux STECAL à vocation de camping
- Le **secteur NI4** qui correspond aux STECAL à vocation d'équipement sportif et de loisirs
- Le **secteur NI5** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir des centres de loisirs
- Le **secteur NI6** qui correspond aux STECAL ayant vocation à développer une mixité de fonctions touristiques et de loisirs
- Le **secteur NI7** qui correspond au STECAL ayant vocation à accueillir une aire de stationnement pour les visiteurs de la Commanderie d'Arville (véhicules légers, bus de tourisme...) et à y développer l'activité culturelle, touristique et de loisirs.
- Le **secteur Ng** qui correspond au STECAL ayant vocation à maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage de Sargé-sur-Braye.

Zone N

N-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs (Np, Ni, et Nc) et de ses STECAL, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone N, dans les secteurs (Ni et Nc) et dans l'ensemble de ses STECAL :**

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les installations, aménagements et accès permettant de limiter le risque incendie.
- Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
 - ✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;
 - ✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement).

Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières (aire de stockage, accès carrossable, zone de chargement, ...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et de ne pas nuire à l'intérêt écologique de la zone.
- Les travaux et aménagements légers liés aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et de ne pas nuire à l'intérêt écologique de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et à la qualité paysagère de la zone ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ni** :

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 350 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité pastorale ou forestière.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local, du bois d'œuvre, du bois d'énergie et des ressources locales.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ni** :

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve :
 - ✓ de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels ;
 - ✓ de ne pas aggraver le risque inondation ;
 - ✓ d'être nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Nc** :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires et directement liés aux activités de carrières, sous réserve, à la fin de l'exploitation des carrières, de procéder à la remise en état des caractéristiques et des fonctionnalités des sites concernés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Np** :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Nx1** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat ;
- Les espaces de stationnement et de stockage liés et nécessaires aux activités artisanales autorisées dans le STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans les secteurs NI1 et NI12** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions **uniquement dans le secteur NI1** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration.
- Les installations et aménagements sportifs, touristique et de loisirs.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans les secteurs NI2 et NI12** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle polyvalente, de salle d'art et de spectacle, et permettant d'accueillir des événements ouverts au grand public (formations, expositions, ...) ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement dédiés aux résidences d'artistes ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de restauration nécessaires et liées à l'activité principale du STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI12** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite ;
- Les aires de stationnement, sous réserve que leur revêtement soit poreux et perméable.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI3i** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites et d'hébergements de camping, présentant une faible emprise au sol (cabanes dans les arbres, constructions sur trépieds, ...), les emplacements d'hébergement de camping ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et au fonctionnement du camping (sanitaires, préau, stockage...) ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les équipements et aménagements sportifs légers, les aménagements nécessaires à la zone de baignade ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI4** :

- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du ball trapp (sanitaire, terrasse sous réserve que celle-ci présente un revêtement perméable, poreux et réversible, ...) ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de restauration nécessaires et liées à l'activité principale du STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI5** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...) et d'hébergements touristique liés à l'activité du centre de loisirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et au fonctionnement du centre de loisirs (sanitaires, préau, stockage, bureaux, réfectoire...) ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage...) ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère
- Les équipements et aménagements sportifs légers ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liées à la fonction de gardiennage d'une activité autorisée au sein du STECAL et qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m².

Au sein du **secteur inondable NI5i**, seuls les aménagements légers liés et nécessaires à l'activité principale du STECAL sont autorisés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI6** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...)
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du site (accueil, bureaux, stockage, ...)
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements légers à destination d'équipement sportif et de loisirs ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI7** :

- Les aires de stationnement nécessaires à l'accueil du public de la Commanderie sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...)

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du site (accueil, bureaux, stockage, abri de pique-nique...)
- Les aménagements légers à destination d'équipement culturels et de loisirs ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ng** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements légers et d'hébergements temporaires des gens du voyage ;
- Les aires de stationnement destinée à l'accueil des gens du voyage.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL **Nx1**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 1000 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI1**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 650 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI2**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI12**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 250 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI3 et NI3i**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein des STECAL **NI4**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI5**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 2000 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI6**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

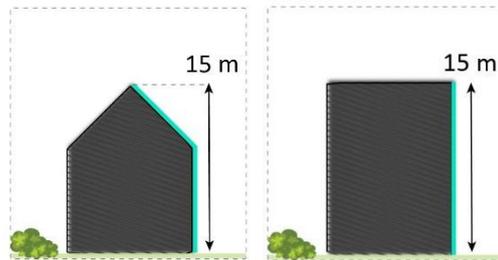
Au sein du STECAL **NI7**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **Ng**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 20% de la superficie totale du STECAL.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone N et ensemble des secteurs

Au sein du STECAL **Nx1**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein des STECAL **NI1, NI2, NI12 et NI3**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI4**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI5**, la hauteur maximum des constructions existantes autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur maximum des nouvelles constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI6**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage (soit R+C).

Au sein du STECAL **NI7**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage (soit R+C).

Au sein du STECAL **Ng**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation et annexes :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

La hauteur maximale des annexes d'habitation est limitée à 4,5 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein de l'ensemble des STECAL, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et au cadre naturel.

Au sein des STECAL **Nx1, NI1, NI2, NI12, NI3i, NI4, NI5, NI5i, NI6, NI7**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à édifier à proximité des voies à grande circulation et des voies ferrées :

De part et d'autre de la départementale 357, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein de l'ensemble des STECAL, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et au cadre naturel.

Au sein des STECAL **Nx1, NI1, NI2, NI12, NI3i, NI4, NI5, NI5i, NI6, NI7**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité des bâtiments existants afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sûreté et sécurité en vigueur.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En cas de bardage, des ton bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, à l'exception des clôtures des exploitations agricoles d'élevage aviaire.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux naturels et forestiers, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.

N-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE AGRICOLE

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte deux secteurs :

- Le **secteur Ap** qui correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.
- Le **secteur Ai** qui correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.

Elle comporte également deux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Ax2** qui correspond aux STECAL ayant vocation à maintenir ou créer et développer l'activité artisanale et industrielle, en remobilisant des bâtiments vacants traditionnels ou de caractère.
- Le **secteur Ax3** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir des coopératives agricoles.
- Les **secteurs Axi** qui correspondent aux STECAL soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.

Zone A

A-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs (Ap et Ai) et de ses STECAL** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les installations, aménagements et accès permettant de limiter le risque incendie.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **en zone A, dans le secteur Ai et dans l'ensemble de ses STECAL** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition :
 - ✓ Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la fonctionnalité écologique des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local, du bois d'œuvre, du bois d'énergie et des ressources locales.
- Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
 - ✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;
 - ✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement).

Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier.

- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières (aire de stockage, accès carrossable, zone de chargement, ...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols.
- Les travaux et aménagements légers liés aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols.
- Les panneaux photovoltaïques, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols ;
 - ✓ D'être localisés sur un secteur en friche industrielle ou définitivement non exploitable.
 - ✓ Ou d'être parfaitement intégrés au plan de la toiture ;
- Les dispositifs de production et de stockage d'énergie renouvelable s'ils sont liés à une exploitation agricole ou à un collectif d'exploitations, sous réserve de permettre un complément d'activité pour l'exploitant.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² (annexes incluses).
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (hors piscine), sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale n'excède pas 350 m².

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² (annexes incluses).
 - ✓ De ne pas être situées dans un secteur d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- De plus, au sein des secteurs d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye, seules seront autorisées les constructions, installations, extensions et annexes à destination d'exploitation agricole :
 - ✓ nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) ;
 - ✓ à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes ;
 - ✓ et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ap** :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ax2** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ;
- Les espaces de stationnement et de stockage liés et nécessaires aux activités artisanales, industrielles et d'entrepôt autorisées dans le STECAL ;

Au sein du secteur inondable Ax2i repéré au règlement graphique, seuls les aménagements légers liés et nécessaires à l'activité principale du STECAL sont autorisés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ax3** :

- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des coopératives agricoles et agro-alimentaires ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des entreprises de travaux publics et/ou agricoles, et de matériel agricole

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

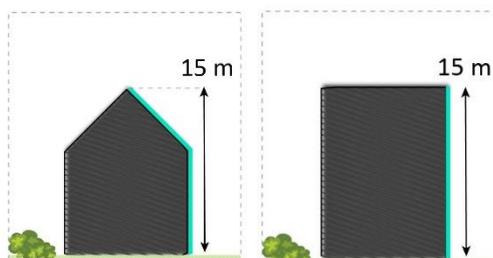
Au sein du STECAL **Ax2**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 800 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **Ax3**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone A et dans les secteurs Ap et Ai, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone A et ensemble des secteurs

Au sein du STECAL **Ax2**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **Ax3**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site. Toutefois une hauteur ponctuelle de 40 mètres pourra être autorisée pour la réalisation de silos d'entreprises agricoles.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos agricoles :

En zone A et dans le secteur Ai, la hauteur maximale des silos agricoles est limitée à 35 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation et annexes :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

La hauteur maximale des annexes d'habitation est limitée à 4,5 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein des STECAL **Ax2** et **Ax3**, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Par ailleurs, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à édifier à proximité des voies à grande circulation et des voies ferrées :

De part et d'autre de la départementale 357, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de l'emprise de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Au sein des STECAL **Ax2** et **Ax3**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sureté et sécurité en vigueur

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En cas de bardage, des ton bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine, présentées dans la notice sur l'habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, à l'exception des clôtures des exploitations d'élevage aviaire.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.

A-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.