



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202359 – Urbanisme : Approbation des modifications du PLUI

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

Madame la présidente rappelle aux conseillers communautaires que le projet de PLUI bénéficie d'une première actualisation, procédure arrêtée en conseil communautaire le 18 mai 2022.

A l'issue de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLUI qui s'est tenue du 31 janvier au 28 février 2023 inclus, il appartient au conseil communautaire d'ajuster le dossier du PLUI et de l'approuver, afin de valider la nouvelle réglementation en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes des Collines du Perche.

A ce titre, Madame la Présidente rappelle que les personnes publiques associées ont émis des avis sur le projet de modification n°1 de PLUI, mais également la Missions régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur l'étude au cas par cas associée à la procédure de révision n°1, joints au dossier d'enquête publique.

Elle demande au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter le rapport.

Le vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme indique que ces avis sont les suivants :

La MRAe a attribué un avis conforme le 07 décembre 2022 après l'examen au cas par cas des procédures de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes des Collines du Perche.

Concernant les avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 10 octobre 2022 :

- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Guetterie », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis favorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Rousselière », dans la commune de Sargé-sur-Braye, bénéficie d'un avis favorable ;
- La création d'un STECAL A11 sur le terrain du « Bout'Choue » sur la commune de Choue pour créer des logements de fonction pour une activité de loisir bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 rue Pierre de Breuil sur la commune de Sargé-sur-Braye bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification du règlement écrit relative aux abris pour animaux en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La modification du règlement écrit concernant les règles d'implantation de piscines en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Loctière » dans la commune Le Temple bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination de destination de deux bâtiments au lieu-dit « La Fougère », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment à « la Forterie », dans la commune du Plessis-Dorin, bénéficie d'un avis défavorable.

Le registre d'enquête publique a enregistré 23 interventions du public, défendant pour la plupart la réalisation du projet de maraîchage à Boursay. Trois interventions ont porté sur des modifications ayant bénéficié d'avis

défavorable. Il s'agit des changements de destination au lieu-dit « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « la Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Le commissaire enquêteur a analysé ces observations et les réponses aux avis des personnes publiques associées dans son rapport, remis à la Communauté de Communes le 9 mars 2023. Ces documents devront être mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pour une durée d'un an après l'arrêté de la révision n°1 du PLUi.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des dossiers constitués sont conformes aux dispositions des codes précités sur l'arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de Communes des Collines du Perche, est complet et régulier.

Le commissaire enquêteur attribue un avis favorable sur les demandes ayant bénéficié d'un avis favorable dans la modification n°1 du PLUi, mais également sur les changements de destination dans le lieu-dit de « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « La Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de modifier le PLUi arrêté pour prendre en compte les modifications envisagées et les recommandations du commissaire enquêteur, consignées dans son rapport d'enquête et ses conclusions annexés.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu les articles L153-11 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées suite à la transmission du dossier arrêté ;

Vu la décision E22000158/45 prise en date du 29 décembre 2022 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 janvier au 28 février 2023 inclus ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au PLUi faisant suite aux avis des personnes publiques associées, sont cohérents avec les intentions exprimées dans le PADD et ne remettent pas en cause le dessein souhaité pour le territoire.

Considérant que le PLUi est prêt à être modifié pour la première fois ;

La Présidente propose au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter les propositions de modifications. Après consultation de l'assemblée qui s'est exprimé unanimement, elle propose que le conseil s'exprime individuellement sur chacune des propositions de modification.

En introduction, la présidente rappelle que la loi fixe une trajectoire pertinente et justifiée de limitation progressive de l'artificialisation des sols et de la préservation des sols agricoles et naturels.

Elle souligne que certaines propositions de modifications qui ont été étudiées et soumises à avis et enquête publique ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF alors qu'elles sont neutres en termes d'artificialisation et qu'elles visent à permettre l'usage, et en conséquence la préservation d'éléments patrimoniaux et bâtis existants.

A défaut de pouvoir réaliser ces travaux, donc de disposer pour ce faire d'une réglementation les autorisant, et de se mettre en situation de développer de nouveaux usages, une partie du bâti ancien, composé majoritairement de fermes et de bâtiments à vocation initiale agricole, dispersées dans un territoire de tradition bocagère est vouée à se dévaloriser, se dégrader voire de disparaître.

Cette perspective nie l'histoire des lieux et menace le patrimoine et la culture Percheronne. En sus, elle n'est pas compatible avec les orientations de revitalisation du territoire et de renforcement nécessaire de son attractivité économique et résidentielle.

Modification a – constructions en limite séparative en zone UBg - Toutes les communes

Le Vice-président rappelle que la modification, si elle est adoptée s'appliquera à l'ensemble des zones UBg des communes. Elle répond à des doléances de la part d'administrés. Elle consiste en une harmonisation des règles applicables en zone UB et UBg sans imposer l'implantation d'un côté d'une construction en limite séparative latérales.

Il rappelle que cette proposition de modification a reçu un avis favorable du Préfet de Loir et Cher (courrier du 6 janvier 2023).

La présidente propose au conseil d'adopter la modification qui va permettre mais n'imposera plus d'implanter un côté des constructions nouvelles en limite séparative. Les constructions pourront être implantées, soit en limite latérale, soit en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale, et ce part et d'autre.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : construction en limite séparative zones UBg. Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil

- d'adopter la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

A l'unanimité, le conseil :

- **ADOpte** la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Modification b – Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie »

Le vice-président indique que le changement de destination demandé concerne la transformation d'un ancien box à chevaux en logement (chambres d'habitation). L'opération permettra la réhabilitation d'un bâtiment abandonné et la restauration d'un patrimoine rural et ce sans provoquer de mitage foncier ni nécessiter la création de réseaux, ces derniers étant existants.

Il ajoute que le changement de destination de « la Guetterie » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante en zone A (Agricole) pour autoriser la transformation d'un box à chevaux en deux chambres d'habitation.

La présidente ouvre les débats sur la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Monsieur Henri LEMERRE interroge la présidente pour savoir si le changement de destination s'accompagne d'un changement de surface et d'une extension des surfaces bâties. La présidente indique, en réponse, que le changement de destination ne s'accompagne pas d'augmentation des surfaces bâties.

La présidente propose au conseil :

- **d'adopter** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

A l'unanimité, le conseil communautaire :

- **Adopte** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».



Modification c – changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière »

Le Vice-président indique que le projet consiste en la transformation d'une grange en hébergements atypiques. Les caractéristiques de ce changement de destination sont similaires, par nature à ceux de la modification b « la Guetterie », vue antérieurement et le projet contribuera au renforcement de l'attractivité touristique du territoire.

Il ajoute que le changement de destination de « la Rousselière » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante située en zone N (naturelle) afin de transformer une ancienne grange en gîte et de développer une activité d'hébergement touristique.

La présidente ouvre les débats sur la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (Unanimité)

Le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Modification d – Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Le Vice-président rappelle que le projet de la ferme dite « des Bout'Choue » consistait à créer une activité complémentaire à une activité agricole de ferme pédagogique avec installation de trois hébergements de type habitation légère de loisir pour une surface de 214 m². Il indique que la modification vise à permettre et à réglementer le développement d'activités en zone agricole uniquement si elles sont liées au monde rural. La modification vise à permettre la création d'hébergements sous certaines conditions de surface, de hauteur et d'implantation.

Il précise que la proposition de modification du STECAL a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher sous réserve de la prise en compte d'une remarque sur la nécessité de faire figurer le détournage du projet pour comprendre l'ensemble du projet et pas seulement les trois bâtiments envisagés pour une surface totale de 220 m² qui semble erronée.

La présidente propose sur ce site la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour créer 3 habitations légères de loisirs dans une zone agricole pour permettre un complément d'activité agricole. Le STECAL sera intégré dans le règlement graphique et littéral en précisant la superficie maximum de 250 m² d'emprise au sol pour les constructions nouvelles, une hauteur maximum de 6 mètres, une implantation en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et voies publiques.

La présidente ouvre les débats sur la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Monsieur Jean-Claude THUILLIER fait observer que les porteurs du projet ont vendu leur bien et que les acheteurs n'ont pas fait connaître leur souhait de réaliser le projet. Il propose toutefois de maintenir la modification du STECAL à ce stade. A défaut de réalisation du projet ou d'un projet équivalent à l'horizon de la prochaine modification du PLUi, elle pourra faire l'objet d'un nouvel examen.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Modification e – Modification d'un STECAL NI1 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Le Vice-président rappelle que le site bénéficie, en application des dispositions du PLUi initial, d'un STECAL qui prévoit un espace pour un projet de restauration et d'activités tiers et un projet d'hébergement touristique et logements pour les employés ; projets importants pour le développement du tourisme du territoire. La proposition de modification du STECAL est rendue nécessaire en raison du besoin d'augmenter les superficies et les caractéristiques des constructions projetées.

Le vice-président ajoute que le projet de modification bénéficie d'un avis favorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente rappelle l'existence du STECAL en vigueur situé en zone NI1 au lieu-dit « Les Pierres du Breuil ». Elle propose de le modifier afin d'étendre l'emprise au sol des constructions du STECAL de 650 m² à 1200 m² et d'autoriser la hauteur maximale d'une construction à 9 mètres au lieu de 8 mètres actuellement et d'augmenter de 860 m² la superficie du STECAL actuel pour inclure un parking perméable et végétalisé autorisé actuellement à 18 440 m²

La présidente ouvre les débats sur la modification e : Modification d'un STECAL NI1 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil ».

La présidente propose :

- D'adopter la Modification e – Modification d'un STECAL NI1 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le Conseil, à l'unanimité :

- **Adopte** la Modification e – Modification d'un STECAL NI1 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Modification f – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Le Vice-président indique que la présente modification f vise à réglementer la construction d'abris pour animaux en dehors du cadre professionnel, et notamment d'équidés qui ne font pas l'objet de dispositions particulières dans le PLUi initial. Bien que la demande de modification du règlement émane de la commune de Sargé sur Braye, cette disposition, si elle est adoptée, s'appliquerait à l'ensemble des communes de la CCCP.

La modification consiste, sur les zones A (agricoles) et N (naturelles) à autoriser, en le réglementant, la construction d'abris pour animaux de basse-cour ou de grands animaux dont des équidés. Le Vice-président rappelle que, bien que la demande initiale portait sur une construction d'une surface de 80 m² environ, il a été proposé de retenir une surface maximale de 50 m² dans la proposition de modification. Le vice-président indique également que ces constructions doivent être légères et qu'il n'est pas question d'autoriser des constructions « en dur ».

Le Vice-président précise que la CDPNAF a rendu un avis défavorable sur cette modification.

La présidente propose de modifier le règlement actuel et de l'adapter aux besoins découlant de la tradition d'élevage du territoire et de garantir ainsi des conditions de bien-être des animaux dont la présence contribue à l'image du Perche. Elle souligne que l'élevage de loisir apporte une contribution significative à la protection des espaces agricoles et naturels, de la biodiversité et des paysages.

Elle rappelle que la modification proposée visait à autoriser les constructions de ce type dans la limite de 50 m². Elle indique que dans son courrier du 6 janvier 2023, le Préfet de Loir-et-Cher indique cette surface est supérieure aux besoins pour un usage non agricole et qu'elle pourrait conduire, à terme à des changements de destinations vers de l'habitation et contribuer au mitage des espaces naturels et agricoles. Dans son courrier le Préfet indique que la doctrine de la CDPENAF en la matière est d'autoriser ses abris dans la limite de 30 m² et qu'ils ont été autorisés à concurrence de 20 m² sur le territoire voisin du Perche et du Haut Vendômois. Le Préfet a émis un avis défavorable sur cette évolution du PLUi.

La Présidente propose de modifier le règlement actuel afin de permettre, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), la construction d'abris pour animaux dans la limite de 30 m² par unité foncière avec une hauteur maximale de 4 mètres, suffisante pour abriter des équidés de grande taille.

La présidente ouvre les débats sur la modification f : – régler l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY fait observer que la détermination de bâtiment léger mériterait une définition pour éviter qu'il ne se construise des choses regrettables et qui sont susceptibles de dénaturer les paysages. La présidente et le Vice-président lui indiquent partager sa préoccupation et que les demandeurs devront présenter leur demande en justifiant des choix esthétiques et des meilleures conditions d'implantation de ces types de bâtiments légers.

La présidente Propose au conseil :

- **D'adopter** la modification f : – régler l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- **Adopte** la modification f : – régler l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Modification g – régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Le vice-Président présente l'origine de la proposition de modification consistant en un changement de réglementation, plus précisément dans l'adoption d'un règlement dérogatoire pour l'installation de piscine sur des terrains classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) présentant une topographie ou des dispositifs de protection ne le permettant pas. Il indique que la dérogation encadrée vise à encadrer la construction de piscine plus loin des habitations principales, mais dans la limite de 100 mètres de l'habitation principale, lorsque la configuration topographique des lieux ou l'existence de mesure de protection conduisent à une impossibilité technique.

Il précise que l'installation du périmètre d'installation d'une piscine peut être autorisée à titre dérogatoire lorsque la pente est importante (supérieure à 15%), lorsque la construction entraînerait une forte modification de la topographie naturelle et impliquerait la construction d'un muret de soutènement de plus de 50 centimètres ou lorsque l'habitation principale est entourée d'une zone de protection forestière ou naturelle.

Il indique que le projet de modification a reçu un avis défavorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher en raison de ce que les piscines sont considérées, dans la réglementation de l'urbanisme, comme des annexes à l'habitation, c'est-à-dire des constructions accessoires dont le but est de compléter le bâtiment principal et lui ajouter de nouvelles fonctionnalités et usages. Ce caractère d'annexe implique une proximité avec l'habitation ce que la distance proposée ne permet pas de conserver et ce d'autant plus en zone N (naturelle) ou A (agricole).

La présidente rappelle qu'en l'état actuel du règlement, la construction d'une piscine peut effectivement être autorisée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) à la condition que l'implantation se fasse dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale. Elle prend acte de ce que cette mesure est destinée à éviter l'artificialisation des sols agricoles et naturels par un mécanisme de mitage progressif à l'échelle des îlots de propriété.

Elle indique que, pour la commission comme pour elle, cette règle doit pouvoir être modulée en raison de la contrainte objectives des lieux et rappelle que la demande faite sur la commune du Plessis-Dorin d'implanter une piscine à 100 mètres de l'habitation principale est justifiée par l'existence d'une topographie marquée qui ne permet pas la construction d'une piscine en d'autres lieux. Elle rappelle que des conditions strictes ont été proposées et notamment une pente de plus de 15%, l'obligation de réaliser un muret de plus de 0,50 mètre ou l'impossibilité d'implantation alternative sur l'îlot de propriété en raison de mesures de protection naturelles ou forestières. Elle indique également que, si le site d'implantation de la piscine impose, dans le cas du Plessis-Dorin, qu'il soit implanté à 100 mètres de l'habitation principale, l'équipement projeté se trouverait à proximité immédiate d'un bâtiment existant sur lequel un changement de destination est demandé et pourrait être autorisé sous réserve de modification du règlement du PLUI.

La présidente propose de compléter les dispositions actuelles du PLUi qui disposent que ce type de construction doit se faire dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale sous réserve que les conditions topographiques le permettent ; que la construction de murs de soutènement des ouvrages ne soient pas rendus nécessaires et qu'il n'existe pas de mesure de protection des espaces naturels et forestiers qui l'interdise à l'échelle de l'ilot de propriété. Si l'une ou plusieurs de ces conditions existe, alors, la construction pourra être autorisée jusqu'à une distance de 100 mètres.

La présidente ouvre les débats sur la modification g : – régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY interroge sur les risques de reproduction de ce type de demande. La présidente indique, en réponse que les conditions topographiques sont assez singulières et justifient de cette dérogation à cette règle. Elle souligne que, bien que la disposition soit applicable sur toutes les communes de la CCCP, les conditions seront assez rarement réunies.

La Présidente propose au conseil :

- **D'adopter** la modification g : – régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	1	26

Par 26 voix pour et une abstention, le conseil :

- **Adopte** la modification g : – régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Le vice-président indique que la modification consiste en un changement de destination pour autoriser, en zone A (agricole), la transformation de deux anciens hangars agricoles respectivement de 200 m² et de 80 m² (environ) en logements et locaux d'accueil d'activité artisanale. Il précise que le site, actuellement construit est desservi par les réseaux, et que l'opération vise à réemployer et à restaurer des éléments de patrimoine rural, actuellement non utilisés et voué à se dégrader. Il indique également que l'opération pourra permettre le retour d'une activité agricole à « la Fougère » (culture de plantes aromatiques) à moyen termes.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable. Le Préfet de Loir-et-Cher indique, dans son courrier du 6 janvier 2022 que les changements de destinations impliquent d'apprécier les enjeux liés à la conservation de l'usage agricole du bâtiment concerné ou de la zone et qu'ils nécessitent également de démontrer l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et qu'en l'espèce, l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments fait défaut dans ce cas, s'agissant de bâtiments en tôle.

La présidente rappelle les termes de son introduction. Elle indique en outre que s'agissant du projet dit de « la Fougère », il s'agit d'un ensemble de bâtiments agricoles construits de telle sorte que les coûts de leur démolition éventuelle pour réduire l'artificialisation du site seraient exorbitants, fortement énergivores, générateurs de déchets et sans commune mesure avec l'intérêt de la renaturation du site.

Elle propose donc que le changement de destination soit autorisé dans la mesure où il permet la valorisation et l'usage des biens concernés. Il s'agit également d'y développer, en sus du logement, des activités agricoles et artisanales s'inscrivant dans une logique de développement économique.

La présidente ouvre les débats sur la modification h : – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère).

Monsieur Gilles BOULAY interroge sur les raisons qui ont empêché de donner une suite favorable aux demandes adressées à la DDT d'identifier ces bâtiments agricoles comme susceptibles de faire l'objet de changement de destination lors de l'établissement du PLUi initial.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable en raison du mode des caractéristiques actuelles des bâtiments, qui ne sont pas construits « en dur » ce qui a été présenté par la CDPNAF comme la principale raison pour laquelle ils ne pouvaient bénéficier d'une autorisation de changement de destination ni de transformation en logement ou atelier.

Madame Anne GAUTHIER rappelle que, lors de l'établissement du PLUi, le nombre de changements de destination, notamment de bâtiments agricoles, était limité. Il fallait en outre qu'il existe un projet connu à ce moment. Toutes les communes n'ont pas été en mesure de classer un nombre suffisant de leurs anciennes fermes quand bien même il pouvait dès lors être pressenti qu'elles pourraient être concernées par des changements de destination.

Monsieur Olivier ROULLEAU rappelle qu'il avait été envisagé un STECAL sur ce site.

La présidente propose au conseil

- D'adopter la modification h - changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification h - changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Modification i - changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie »

Le Vice-président indique que la proposition de modification concerne un changement de destination. Le projet consiste à transformer un ancien hangar agricole de plus de 460 m² en garage et en atelier. Il précise que le site sur lequel existe le bâtiment actuel, non utilisé, est classé en zone N et qu'il est desservi par des réseaux. L'opération vise à restaurer le bâtiment actuel pour lui donner une utilité assez proche de la précédente en dehors du secteur de la production agricole.

Il précise que la CDPNAF et le Préfet de Loir-et-Cher ont rendu un avis défavorable en raison des caractéristiques constructives du bâtiment actuel qui n'en permettraient pas le changement de destination en raison de défaut d'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment concerné.

La présidente rappelle que le changement de destination demandé porte sur la même unité foncière pour laquelle il est sollicité une autorisation de construction d'une piscine à 100 mètres de l'habitation principale. Pour les raisons évoquées antérieurement concernant l'absence d'impact aggravant l'artificialisation des sols, et parce que le changement de destinations des bâtiments permettra, sans artificialisation supplémentaire, la remise en état de deux bâtiments désuets desservi par les réseaux, la présidente propose d'adopter la modification proposée.

La présidente ouvre les débats sur la modification i : - changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification i : - changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».
-

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification i : - changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».

Modification j – Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Le Vice-président indique que la proposition de création de STECAL vise, en zone agricole, à la construction d'hébergements atypiques : trois habitations légères de loisir, sous la forme de roulotte ou cabanes de petite dimensions (20m² maximum). Il précise que le projet est proposé à proximité d'un élevage canin exploité par le demandeur. Le terrain est desservi par les réseaux. Il précise que les conditions de surfaces à construire (maximum de 250 m², hauteur limitée et d'implantation en recul de 5 mètres par rapports aux limites séparatives et voies publiques proposées sont déterminées.

Il indique que le projet fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF de même que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose de ne pas créer de STECAL demandé au titre que la distance des habitats touristiques ne seront pas assez éloignés de l'élevage canins présents sur le site et exploité par le demandeur. Elle ajoute que le demandeur, avisé de l'enquête publique, n'y a visiblement pas participé.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil :

- De rejeter la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Rejette** la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

La présidente rappelle au conseil communautaire le sens des votes exprimés sur les différentes modifications qui lui ont été présentées :

1. Le conseil a décidé **d'approuver** les modifications du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Collines du Perche comme suit, et annexé à la présente délibération :
 - Les constructions en limite séparative et hors limites séparatives en zone UBg sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Guetterie » sur la commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit) : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Rousselière » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
 - La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Godassière » sur la commune de Choue pour créer des habitations légères de loisirs pour complément d'une activité agricole : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 « Les Pierre de Breuil » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification du règlement pour l'installation d'abris pour animaux dans le limite de 30 m² et 4 m de hauteur par unité foncière en zone N et A sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification du règlement pour autoriser de façon dérogatoire l'installation de piscine jusqu'à 100m de l'habitation principale en zone N et A sous condition de contraintes topographie ou de mesures de protection des espaces naturels et forestiers sur l'ensemble des communes : approuvé à la majorité de 26 voix et une abstention ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Fougère » sur la commune de Couëtron-au-Perche : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Forterie » sur la commune du Plessis-Dorin : approuvé à l'unanimité ;
2. Le conseil a décidé de **rejeter** la demande de création d'un STECAL A11 pour la création d'hébergement touristique sur la commune du Temple au lieu-dit « La Loctière » : rejet approuvé à l'unanimité ;

En outre, la présidente propose au conseil :



- **De dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **De dire** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **De préciser** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- **De Dire** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **De Dire** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **Dit** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **Précise** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- **Dit** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **Dit** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

Le 11 avril 2023,

La Présidente
Karine Gloanec Maurin



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

Révision n°1

11/04/2023

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

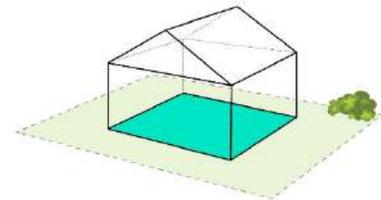
Barreaudage verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

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 :

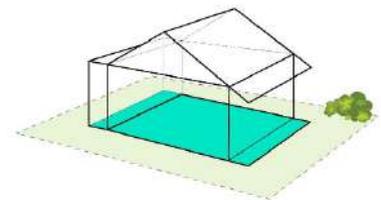
- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



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

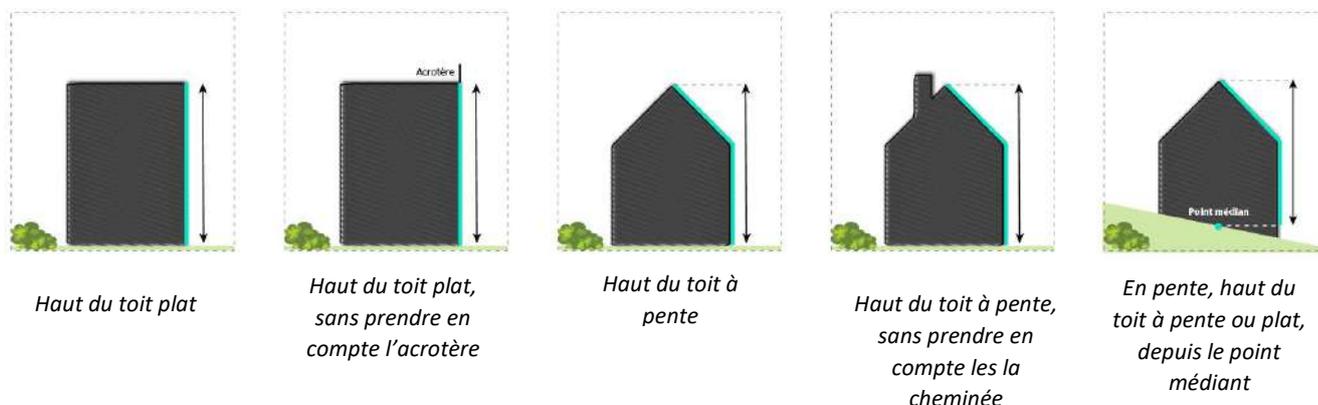
Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

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.

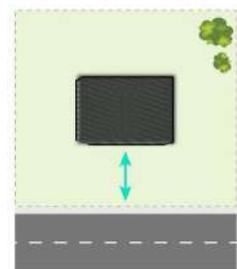
Ouverture

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.

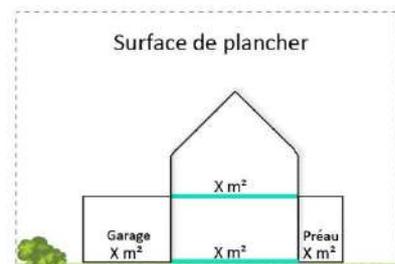


Illustration

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 :

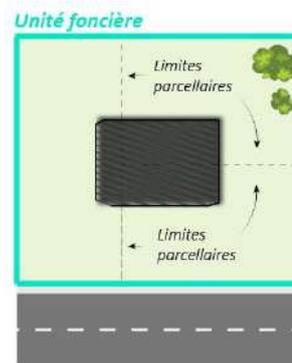
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des 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 GI (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 :

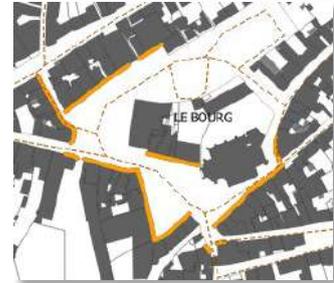
- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire ;
- De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des 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 pros crit.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. 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 renouvelable, 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

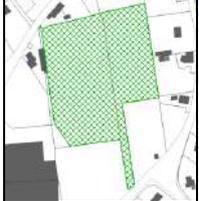
Figuré	Règles associées
	<p>Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (losange rose), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <p>Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus 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

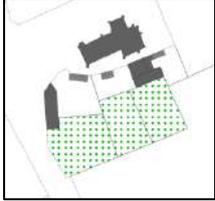
5.1 Les Espaces Verts participant à la Trame Verte et Bleue à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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>

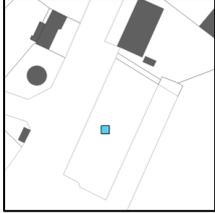
5.3 Les espaces de fond de jardin en transition avec les milieux naturels et agricoles à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

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>

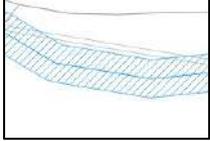
5.5 Les mares ou plans d'eau à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 UAv et UAi:

- 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

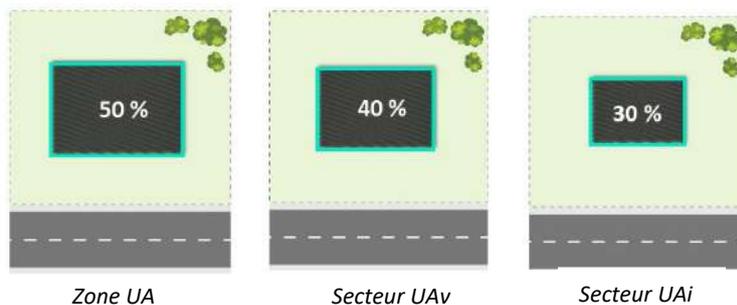
3.1 Emprise au sol

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 :

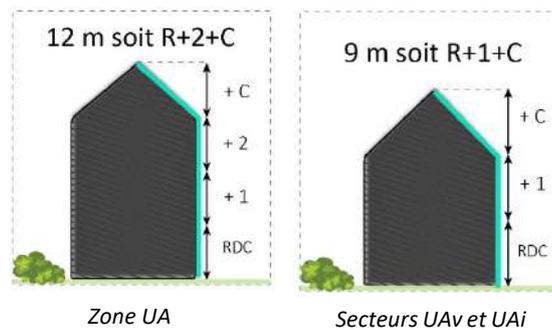
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

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

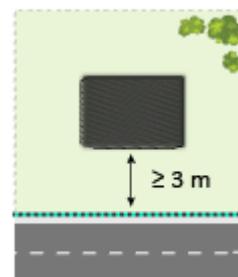
3.3.1 Dispositions générales :

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



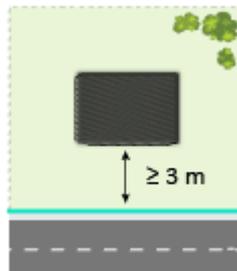
En retrait d'au moins 3 m
avec un mur de clôture qui
assure l'alignement

Dans les secteurs UA_v et UA_i, 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.



À l'alignement



En retrait d'au moins 3 m

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 :

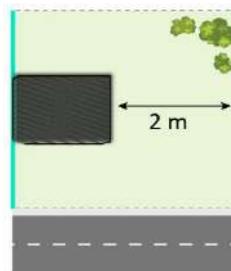
Par rapport aux limites séparatives latérales :

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).



Possibilité 1



Possibilité 2

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

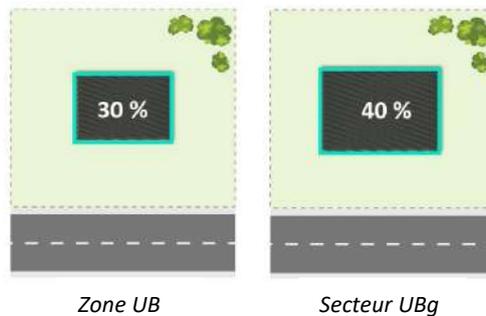
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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.

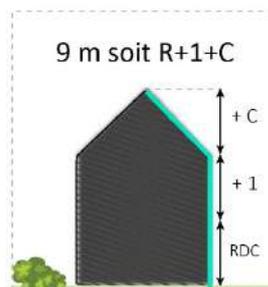
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

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.

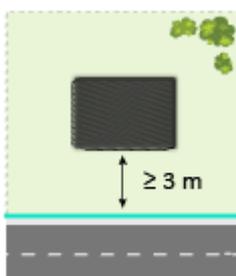
Cas des annexes :

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.

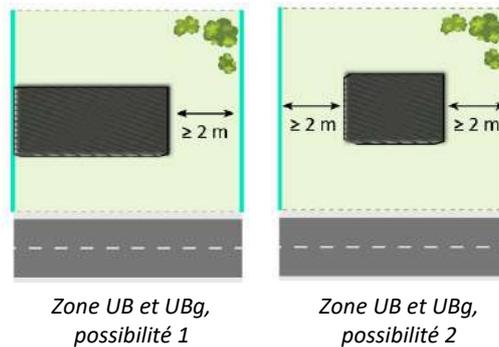
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB et dans les secteurs UBg, 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).



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 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

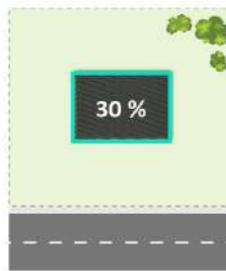
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

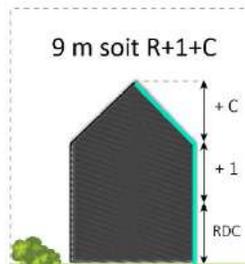
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

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

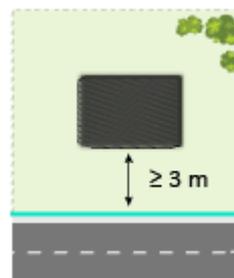
3.3.1 Dispositions générales :

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

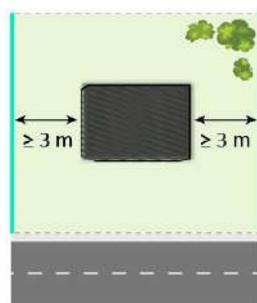
3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

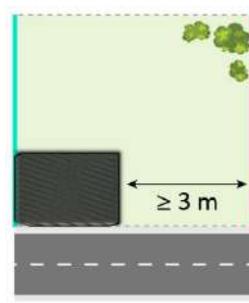
En zone UF et dans les secteurs UFi, les constructions peuvent s'implanter :

- 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).

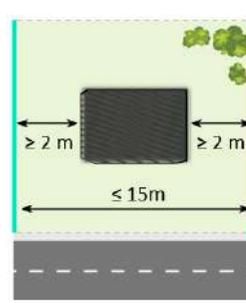
Toutefois, pour les terrains dont le droit à bâtir est inférieur ou égal à 15 mètres, les constructions pourront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.



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

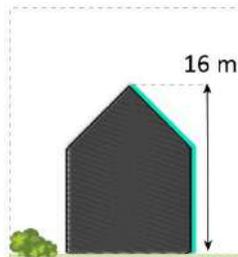
3.1 Emprise au sol

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 :

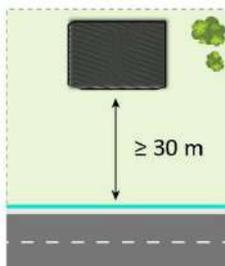
En zone UX et dans les secteurs UXi, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



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.

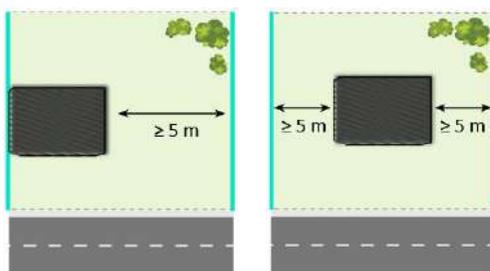
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

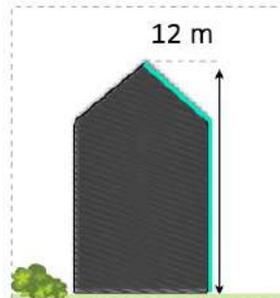


Zone UE

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 :

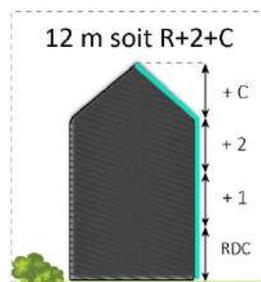
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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 :

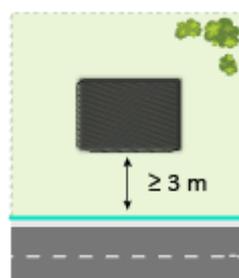
La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

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.



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.

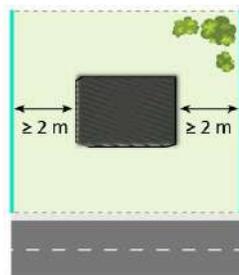
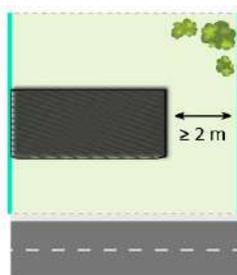
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.



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

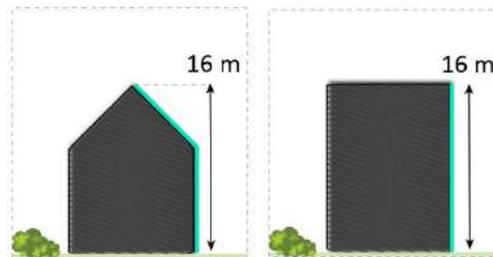
3.1 Emprise au sol

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 :

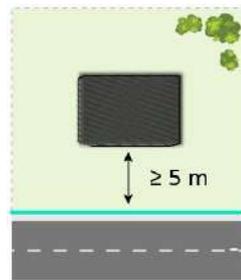
La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

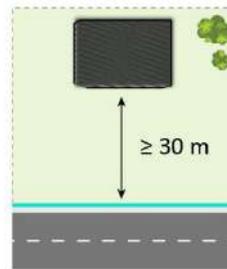
3.3.1 Dispositions générales :

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.



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 1



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 2

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.

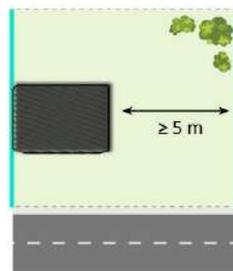
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

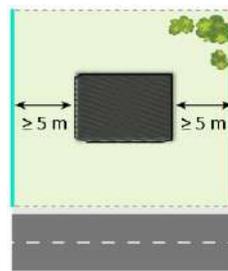
Par rapport aux limites séparatives latérales :

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.



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 1



Zone AUX et secteur AUXi
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 :

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 tons 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** (c'est-à-dire en dehors des zones Np, Ni et Nc, mais également en dehors des STECAL) :

- 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.

- Les constructions d’abris pour animaux :
 - ✓ La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin que les animaux puissent s’épanouir convenablement ;
 - ✓ La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 30 m² par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues.

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.

Conditions particulières uniquement en zone N et secteur Ni :

Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permet pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.

Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ni) autour de l’habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :

- Une topographie contraignante, c’est-à-dire par l’impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :
 - ✓ L’impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c’est-à-dire, par la réalisation d’un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres
 - ✓ Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé
- Une habitation entourée d’une zone de protection naturelle ou forestière

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- *Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures*
- *Des limites séparatives*

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 N15i**, 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 N16** :

- 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 N17** :

- 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 1200 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.

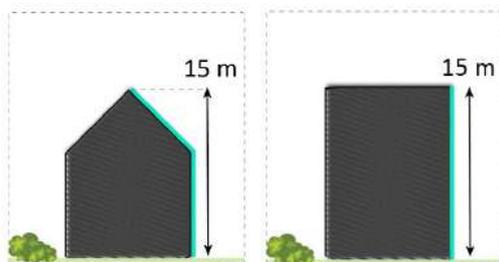
Au sein du STECAL **NI7**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

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

Au sein des STECAL **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.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

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.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique et d'une limite séparative.

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 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 :

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.

4.3 Caractéristique des abris pour animaux

La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

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 quatre 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.
- Les **secteurs Al1** qui correspondent aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer de l'hébergement touristique et atypique (gîtes, roulottes, yourtes...) et des activités de restauration.

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 zone A et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** (c'est-à-dire en dehors des zones Ap et Ai, mais également en dehors des STECAL) :

- La construction d'abris pour animaux :
 - ✓ La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin qu'ils puissent s'épanouir convenablement ;
 - ✓ La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 30 m² par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues ;

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.

Conditions particulières uniquement en zone A et dans le secteur Ai:

Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permet pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.

Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ai) autour de l'habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :

- *Une topographie contraignante, c'est-à-dire par l'impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :*
 - ✓ *L'impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire, par la réalisation d'un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres*
 - ✓ *Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé*
- *Une habitation entourée d'une zone de protection naturelle ou forestière*

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- *Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures*
- *Des limites séparatives*

Dans ce cas, l'installation de piscine ne peut être construite sur un espace étant utilisé pour une activité de production 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

En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions **uniquement dans le secteur A11** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination du développement d'activités liées à l'éducation, le loisir et la découverte du territoire et des pratiques spécifiques au monde rural.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite et atypique (cabanes, gîte, yourtes, ...) destinés au tourisme rural, aménagés à moins de 60 mètres autour de l'habitation principale.

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.

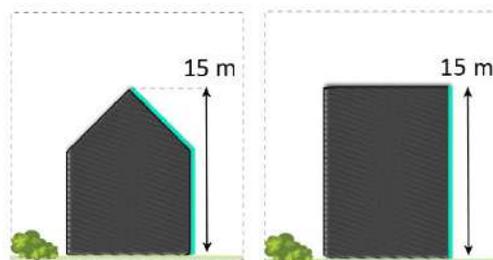
Au sein du STECAL **Ax3**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **AI1**, l'emprise au sol totale des constructions futures ne peut excéder 250 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de 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.

Au sein du STECAL **AI1**, la hauteur maximale autorisée, c'est-à-dire la mesure à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, dépend du type de construction. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de haut pour les bâtiments construits sur le sol naturel. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres de haut pour les constructions en hauteur reposant sur des pilotis

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.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

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**, **Ax3** et **AI1**, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Par ailleurs, 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.

Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

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.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique ou d'une limite séparative.

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.

Au sein des STECAL **Al1**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

4.3 Caractéristique des abris pour animaux

La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COLLINES DU PERCHE

Pièce n° 4.2 : REGLEMENT GRAPHIQUE

Commune de Couëtron-au-Perche (Saint-Agil) - Partie Ouest



PRESCRIPTION 03.12.2015
ARRET 10.10.2019
APPROBATION 21.01.2021



Communauté de Communes
des Collines du Perche
43,700 Avenue de la République
72100 Couëtron
Tél : 02 53 80 73 34



ESIA GROUP
27 rue de la gare
41023 Couëtron
Tél : 02 53 80 20 44

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21.01.2021

0 100 200 m
Echelle : 1/5 000e

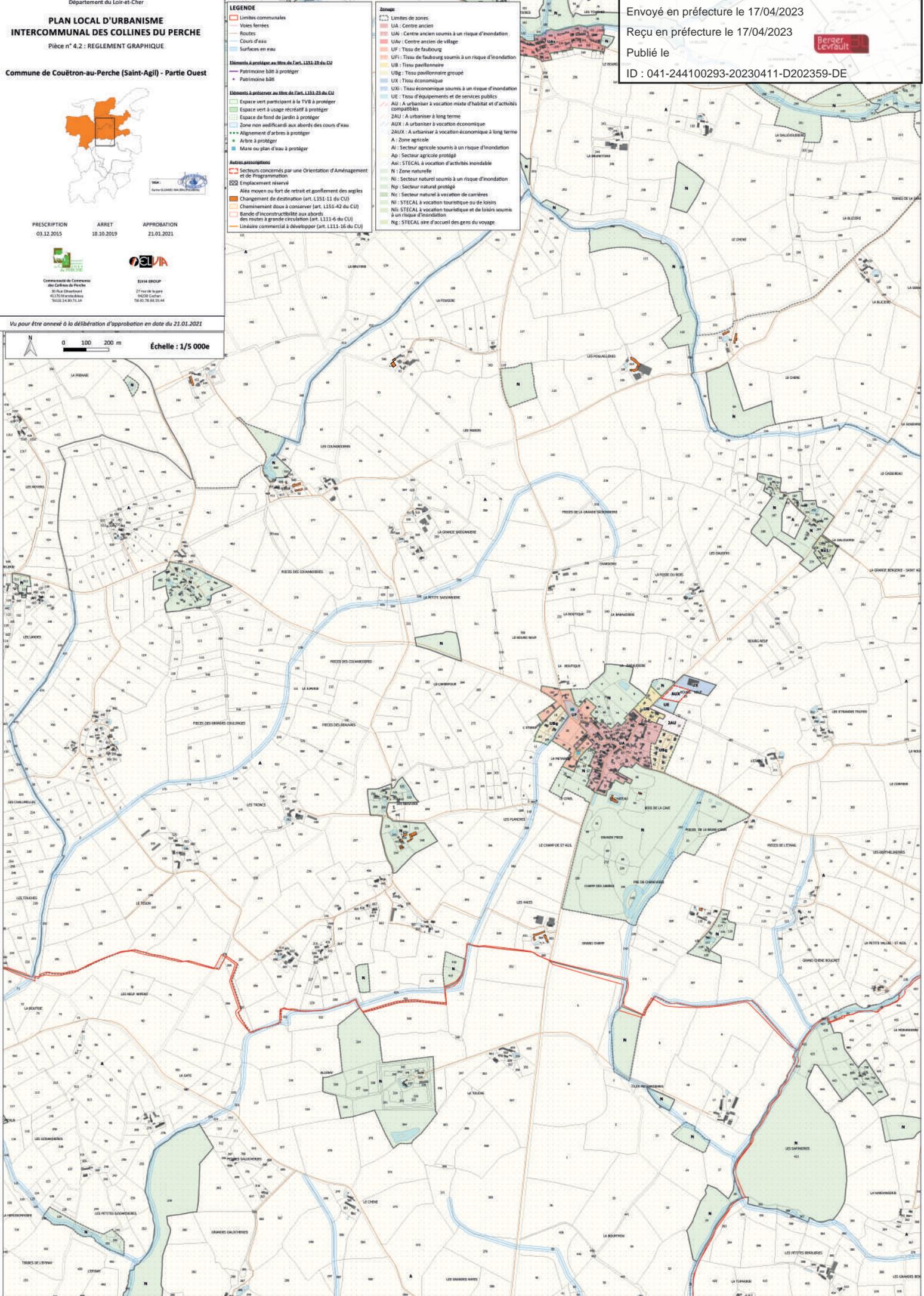
LEGENDE	
	Limites communales
	Vies ferrées
	Routes
	Cours d'eau
	Surfaces en eau
Éléments à protéger au titre de l'art. L151-32 du CU	
	Patrimoine bâti à protéger
	Patrimoine bâti
Éléments à préserver au titre de l'art. L151-23 du CU	
	Espace vert participant à la TVB à protéger
	Espace vert à usage récréatif à protéger
	Espace de fond de jardin à protéger
	Zone non végétalisée aux abords des cours d'eau
	Allègement d'arbres à protéger
	Autres à protéger
	Maria ou plan d'eau à protéger
Autres catégorisations	
	Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
	Emplacement réservé
	Axes moyens ou forts de retrait et gainement des arbrles
	Changement de destination (art. L151-11 du CU)
	Cheminement doux à conserver (art. L151-42 du CU)
	Bande d'inconstructibilité aux abords des routes à grande circulation (art. L111-6 du CU)
	Livraison commerciale à développer (art. L111-16 du CU)
Zonage	
	Limites de zones
	UA : Centre ancien
	UA1 : Centre ancien soumis à un risque d'inondation
	UA2 : Centre ancien de village
	UF : Tissu de faubourg
	UF1 : Tissu de faubourg soumis à un risque d'inondation
	UB : Tissu pavillonnaire
	UB1 : Tissu pavillonnaire groupé
	UX : Tissu économique
	UX1 : Tissu économique soumis à un risque d'inondation
	UE : Tissu d'équipements et de services publics
	AE : A urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales
	ZAU : A urbaniser à long terme
	AOU : A urbaniser à vocation économique
	ZAUX : A urbaniser à vocation économique à long terme
	A : Zone agricole
	AI : Secteur agricole soumis à un risque d'inondation
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	N1 : Secteur naturel soumis à un risque d'inondation
	N2 : Secteur naturel protégé
	N3 : Secteur naturel à vocation de carrières
	N4 : STECAL à vocation touristique ou de loisirs
	N5 : STECAL à vocation touristique et de loisirs soumis à un risque d'inondation
	N6 : STECAL site d'accueil des gens du voyage

Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le

ID : 041-244100293-20230411-D202359-DE

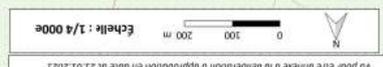
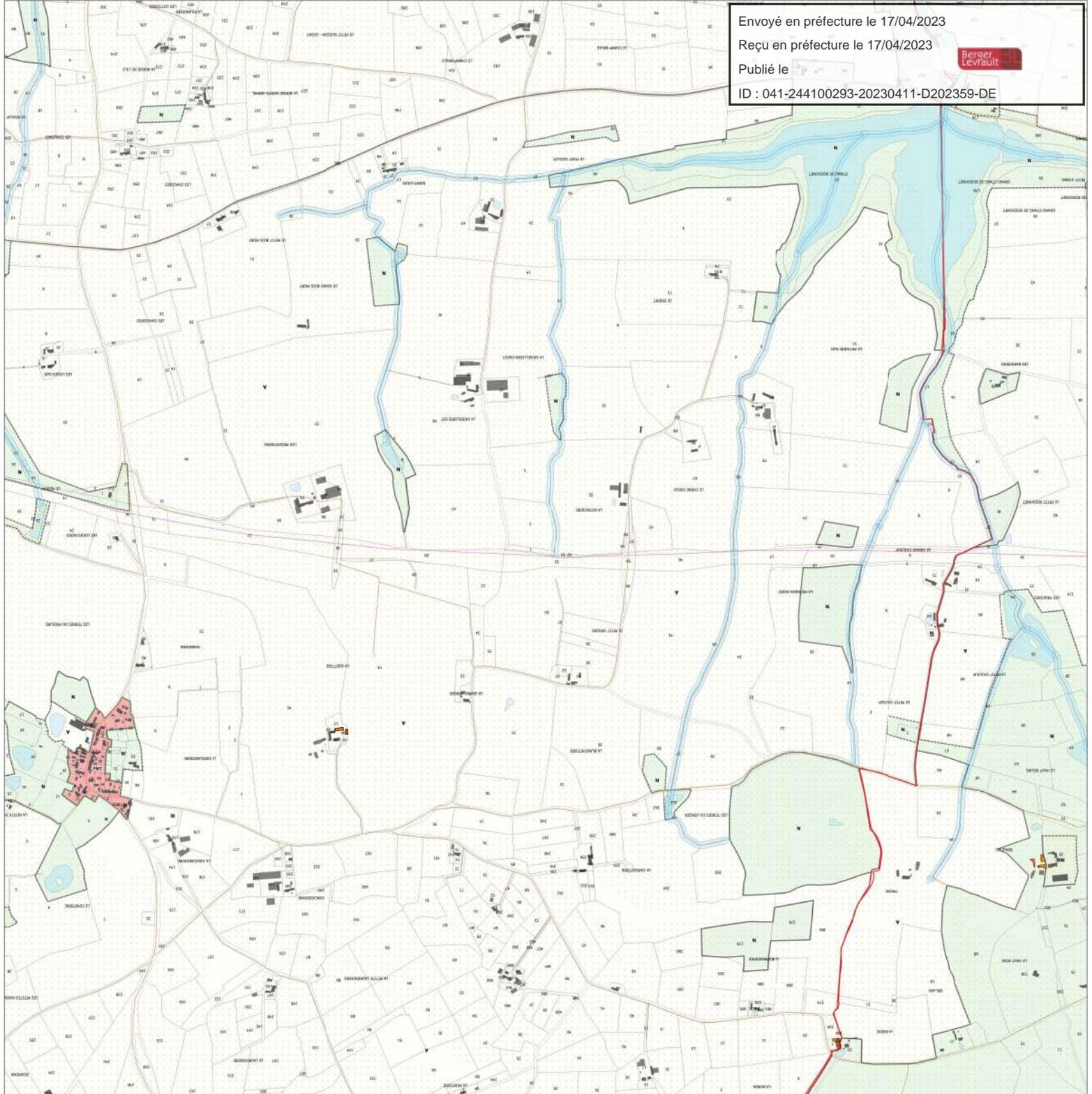


Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le

ID : 041-244100293-20230411-D202359-DE



Vu pour être annexé à la délibération de distribution d'opinion en date du 21.01.2021

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COLLINES DU PERCHE

Pièce n° 2 : RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Communauté de Communes des Collines du Perche

09.12.2015
06.10.2019
21.01.2021

PRÉSCRIPTION
ARRÊTÉ
APPROBATION

Commune de Couëtron-au-Perche (Saint-Avil) - Partie Ouest

Département du Loir-et-Cher

LEGENDE

	Limites communales		Diminution à privilégier au titre de l'art. L152-23 du CU
	Voies d'eau		Diminution à privilégier au titre de l'art. L152-22 du CU
	Voies ferrées		Diminution à privilégier au titre de l'art. L152-22 du CU
	Limites de zones		Zone non affectant aux besoins des cours d'eau
	Zone A		Zone non affectant à privilégier
	Zone A1		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A2		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A3		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A4		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A5		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A6		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A7		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A8		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A9		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A10		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A11		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A12		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A13		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A14		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A15		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A16		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A17		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A18		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A19		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A20		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A21		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A22		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A23		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A24		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A25		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A26		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A27		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A28		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A29		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A30		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A31		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A32		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A33		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A34		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A35		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A36		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A37		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A38		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A39		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A40		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A41		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A42		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A43		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A44		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A45		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A46		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A47		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A48		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A49		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A50		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A51		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A52		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A53		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A54		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A55		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A56		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A57		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A58		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A59		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A60		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A61		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A62		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A63		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A64		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A65		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A66		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A67		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A68		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A69		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A70		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A71		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A72		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A73		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A74		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A75		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A76		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A77		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A78		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A79		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A80		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A81		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A82		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A83		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A84		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A85		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A86		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A87		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A88		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A89		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A90		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A91		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A92		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A93		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A94		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A95		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A96		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A97		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A98		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A99		Exercice de droit de préférence à privilégier
	Zone A100		Exercice de droit de préférence à privilégier

