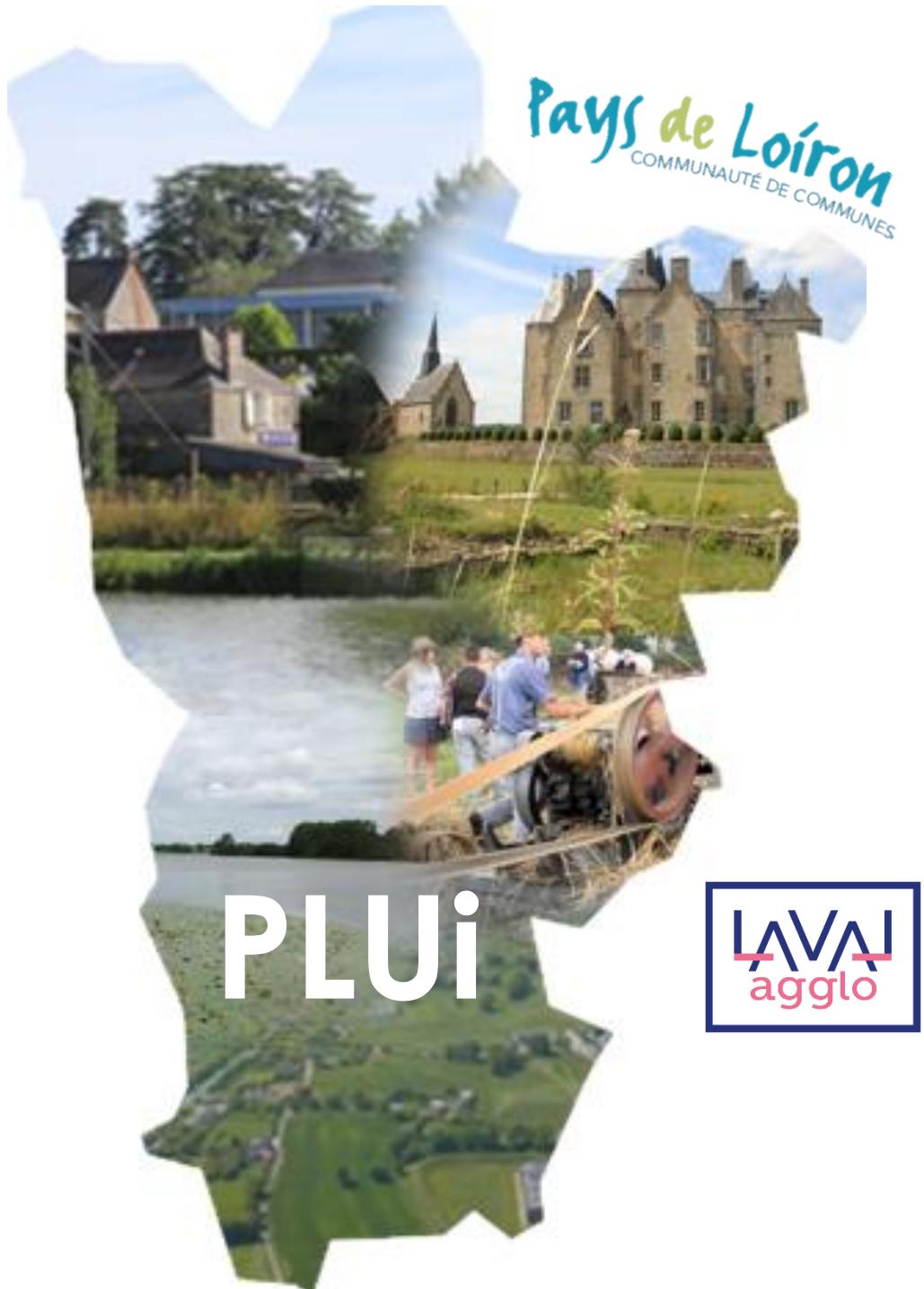


Plan local d'Urbanisme intercommunal



4► Règlement littéral

Beaulieu-sur-Oudon



Bourgon



La Brûlatte



Saint-Ouen-des-Toits



La Brûlatte



Olivet



Saint-Cyr-le-Gravelais



Le Genest-St-Isle



DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi	5
II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	7
IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	8
V - PRESCRIPTIONS DU PLUi	9
VI - REGLES SPECIFIQUES	15
VII - Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies	16
VIII – Desserte par les voies publiques ou privées	18
LEXIQUE	21
ZONES URBAINES	26
ZONE UA	27
ZONE UB	33
ZONE UE	39
ZONE UL	44
ZONE US	49
ZONES À URBANISER	54
ZONE 1AUh	55
ZONE 1AUE	60
ZONE 1AUL	65
ZONE 2AUh	70
ZONE AGRICOLE	73
ZONE A	74
ZONE NATURELLE	82
ZONE N	83
ANNEXES	91

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Loiron.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme). 5 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent : centre-bourg, quartier périphérique, zone d'activités et zone d'équipements.

- Zone **UA** : zone de centre-bourg ;
- Zone **UB** : zone urbaine d'extensions des centres-bourgs ;
- Zone **UE** : zone d'activités ;
- Zone **UL** : zone d'installations et d'équipements d'intérêt général de sports et de loisirs ;
- Zone **US** : zone urbaine spécifique.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

3 catégories de zones A Urbaniser sont distinguées au regard des types de constructions attendues : habitat ou activités.

- Zone **1AUh** : future zone d'habitat ;
- Zone **1AUe** : future zone d'activités ;
- Zone **1AUI** : future zone de loisirs ;

- Zone **2AUh** : future zone d'habitat.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de 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 ;

2° Les constructions, installations, **extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination** et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de **la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines occupations des sols non admises en zone « A » classique :

- Secteur **Aa** : destiné à développer des activités non agricoles ;
- Secteur **Ae** : destiné aux activités équestres et hippiques ;
- Secteur **Aah** : destiné à accueillir de nouvelles constructions d'habitation ;
- Secteur **Ar** : destiné aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Secteur **Ap** : destiné à un secteur de protection du paysage agricole ;
- Secteur **As** : destiné à un secteur dédié au stationnement.

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

A titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines occupations des sols non admises en zone « N » classique :

Plusieurs secteurs indicés sont identifiés :

- Secteur **Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux ;
- Secteur **Nc** : destiné au maintien et développement de carrières ;
- Secteur **Nf** : destiné à l'exploitation des forêts ;
- Secteur **NI** : destiné aux installations légères de loisirs ;
- Secteur **NI1** : destiné au développement de gîtes ;
- Secteur **NI2** : destiné au maintien et développement de camping ;
- Secteur **NI3** : destiné aux loisirs motorisés ;
- Secteur **NI4** : destiné aux équipements de loisirs.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

Clôtures

Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.

Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme :

- le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ;
- la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants.

Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Isolation Thermique par l'Extérieur

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- l'alignement* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton
- les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité

publique. L'ITE est interdite pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

Aménagements des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer :

- sur au moins la moitié de leur surface : des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs :
 - n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation
 - et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si le parc comporte des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit

L'arrêté préfectoral n°2009-E du 9 novembre 2009, qui a institué différentes zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières ou ferroviaires les plus bruyantes du département a été intégré dans la définition des zonages réglementaires du PLUi. Il est reporté en annexes.

Risque de remontée de nappe phréatique

Ce risque est intégré dans la définition des zonages réglementaires du PLUi. Toutefois, il n'est pas reporté sur les documents graphiques mais dans les annexes du présent dossier de PLUi.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLUi, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

Risque retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire intercommunal sont concernés par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Ils sont identifiés en annexes du présent dossier de PLUi. Ces zones demeurent constructibles. Toutefois, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle

à construire. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la société HYDRACHIM, commune de Le Pertre (35)

Une partie de la zone agglomérée de la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais se situe dans le secteur B de préconisations en matière d'urbanisme.

Sans restriction sur les constructions dans le secteur concerné, et dans la logique des articles R.111-2 et R.111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomène dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque et des incidences cumulées (impact de l'installation HYDRACHIM sur d'autres projets et inversement).

Contraintes liées aux aléas miniers

Dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles habitables sont interdites.

Sans préjudices du respect des autres dispositions d'urbanisme et sans jamais conduire à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, les travaux suivants sont susceptibles d'être autorisés :

- les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture),
- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,
- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie,
- les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilité réduite,
- les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à agraver les dégâts en cas d'effondrement localisé,
- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardins) disjointes du bâtiment principal,
- l'aménagement de combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

De plus, sont autorisées nouvelles constructions, les extensions, et installations en lien avec l'activité préexistante sur le site.

Installation de batteries de stockage d'énergie

L'installation de batteries de stockage d'énergie doit se faire en compatibilité avec le voisinage immédiat et en tenant compte de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

V - PRESCRIPTIONS DU PLUi

Atlas des Zones Inondables (AZI)

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage (AZI), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du présent règlement :

En zone inondable AZI, sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à ci-dessous.

En zone inondable AZI, sont autorisés sous conditions :

- le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- les citernes devront être enterrées,
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

- les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les nouvelles constructions uniquement liées à la valorisation des maisons éclusières sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

Espaces boisés classés

Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

Des haies et alignement d'arbres sont identifiés au plan de zonage et protégés.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection de leur système racinaire, il doit être maintenu un espace inconstructible minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Règle générale :

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (Cf. Lexique) et de l'exploitation d'une haie, à réaliser dans les périodes autorisées, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite, sauf dans les cas alternatifs suivants :

Règles alternatives :

1/ La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbre peut être autorisée pour :

1.1/ Assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés.

1.2/ Créer un accès, pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante, sur une longueur inférieure à 10 mètres.

1.3/ Permettre la mise en œuvre de projet(s) en zones Aa, Ae, Nc, NI4 et à vocation économique (UE) où seules la suppression des haies et alignement d'arbres présentant un enjeu faible ou secondaire, pourra être autorisée.

Prescriptions de compensation à respecter pour les cas 1.1, 1.2 et 1.3 :

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres identifié, doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Le projet de suppression et la proposition de reconstitution devront être validés par la commune concernée et cet avis sera joint à la demande (déclaration préalable).

En cas de suppression autorisée, les haies maintenues sur l'unité foncière concernée par le projet devront faire l'objet d'un regarnissage (Cf. Lexique).

En application du principe « ERC : Eviter / Réduire / Compenser », tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire dans le respect des mesures suivantes :

- replantation dans un rapport à minima de 2 pour 1, dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité écologique à minima équivalente ;
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage. Dans le cas de petites parcelles ou de contraintes techniques avérées, la compensation pourra se faire sur un autre secteur, choisi en concertation avec la commune, en tenant compte de l'intérêt environnemental de l'implantation (par exemple : reconstitution de la trame verte) ;
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale, poussant spontanément dans la région.

Protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique

La suppression d'une allée d'arbres ou d'un alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique est interdite.

Elle peut néanmoins être autorisée suite à une déclaration préalable dans les cas suivant :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- pour les équipements et aménagements d'intérêt collectifs et de service public.

La demande d'autorisation ou la déclaration comprend, notamment, l'exposé des mesures d'évitement envisagées, le cas échéant, et des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres que le pétitionnaire ou le déclarant s'engage à mettre en œuvre.

Protection des arbres isolés remarquables

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage est interdite.

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Tout projet de suppression d'un arbre isolé remarquable repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :

- Les voies, chemins à conserver ou à créer ;
- Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer sont identifiés avec trois types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées :
 - le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,
 - le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,
 - le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales.

Plantations à réaliser

Les plantations à réaliser (bois, espaces paysagers de transition, haies, arbres isolés) doivent privilégier des essences locales et variées. Il est imposé de mélanger trois espèces minimum par séquence de plantation.

La liste des essences locales préconisées figure dans le lexique du présent règlement.

Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. Le Pays de Loiron est couvert par 3 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : Oudon, Mayenne et Vilaine. La protection des zones humides est assurée par les règles suivantes :

A l'intérieur des périmètres délimitant les zones humides, sont interdites :

- Toute construction, extension de construction existante*, aménagement ou changement de destination, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - déblais, remblais, affouillements*, exhaussements*, dépôts divers, assèchement,
 - création de plan d'eau, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve d'appliquer la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ».

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés

en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Cours d'eau

Toute nouvelle construction ou extension* sont interdites à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Protection des captages d'eau potable

7 ressources d'alimentation sont identifiées sur le territoire intercommunal. Celles-ci bénéficient toutes d'un arrêté préfectoral ou interpréfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection.

Dans le cas où un secteur est concerné par un périmètre de protection, les dispositions de l'arrêté prévalent sur le règlement du PLU.

Terrains cultivés et espaces non bâties en zone urbaine

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2^{ème} alinéa du CU, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seule une construction légère, sans fondations, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² destinée à leur gestion, à leur mise en valeur est autorisée. Une seule construction par unité foncière est autorisée.

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé*par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé*d'acquérir son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLUi

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitation en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du CU. Le changement de destination* vers de l'habitation de ces bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites et sera soumis à l'avis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation.

Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit le long des voies classées comme « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local d'artisanat ou de commerce de détail, un local présentant cette sous-destination devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Le changement de destination d'un local d'artisanat ou de commerce de détail en logement est toutefois autorisé lorsque, cumulativement :

- la surface de vente de l'artisanat ou du commerce de détail est inférieure ou égale à 20 m²,
- le local d'artisanat ou de commerce de détail n'est pas jointif d'un local de même sous-destination existant dont il pourrait devenir l'extension.

Autres secteurs

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

VI - REGLES SPECIFIQUES

Application du Règlement aux parcelles issues de la division

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». C'est pourquoi il est précisé que le règlement du PLUi ne s'oppose pas à l'application de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'ensemble du projet.

Le PLUi ne s'oppose pas à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi s'applique à l'unité foncière* initiale.

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les articles des règlements de zones et dans la mesure où ils ne sont pas interdits, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol*, de hauteur*, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, abris pour modes de déplacements doux et actifs ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,... , dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone.

VII - Recul par rapport aux entreprises publiques et aux voies

En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (art. L. 111-7):

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

Le long des voies départementales, hors agglomération et en dehors d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier", l'implantation des constructions doit respecter les servitudes d'alignement, comme suit :

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul fixé par le Règlement de la voirie départementale pourront se faire selon le même alignement que ces constructions existantes.

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie
	RD 31, RD 57 et RD 120 (section RD 57 / limite du Département)	RD 30	RD 32, RD 115 (section RD 57 / Loiron-Ruillé et section Saint-Ouen-des-Toits / limite périphérique), RD 123 (section Le Bourgneuf-la-Forêt / La Baconnière), RD 124, RD 137 (section Le Bourgneuf-la-Forêt – RD 57), RD 163, RD 278 (section RD 576 / RD 31), RD 576 (section Olivet – Saint-Pierre-la-C.)	Autres RD
ZONES URBAINES				
ZONE UB	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE UE	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONES UL ET US	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONES À URBANISER				

ZONE AUH	Loi Barnier (art. L. 111-6)	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE AUE		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE AUL		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE N		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement
ZONE A		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement

VIII – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important est interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique;

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitations	Logement Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour

une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : 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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : 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.

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Alignement :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Affouillement du sol :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.¹

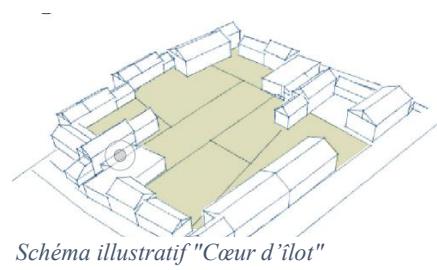
Bâtiment agricole :

Bâtiment abritant des activités en relation avec une ou plusieurs étapes de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal².

Tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Clôture :

Une clôture encloit un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures*.



Cœur d'îlot :

Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot. Il peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut également être construit. Un îlot est un ensemble de parcelles, bâties ou non, séparées des autres par des voies ou emprise publique*.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.³

¹Source : lexique national de l'urbanisme

²Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne

³Source : lexique national de l'urbanisme

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.⁴

Égout du toit :

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacement réservé :

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol :

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

Sont également compris dans le calcul : les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau, les rampes d'accès extérieures...

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

Espace libre :

Un espace libre est constitué des surfaces hors emprise bâties (emprise au sol des constructions). Il comprend les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisés et/ou en tous types d'enrobés, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol).

Espace perméable :

Un espace perméable doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable sur une profondeur minimum de 2,30 mètres ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces libres constitués d'aires de jeu, de détente et de repos ne sont pas soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

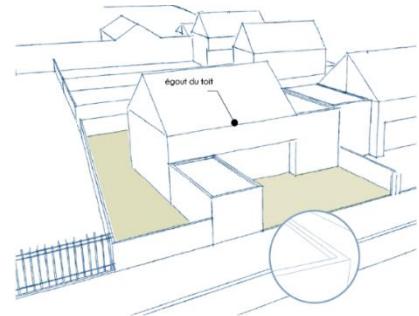
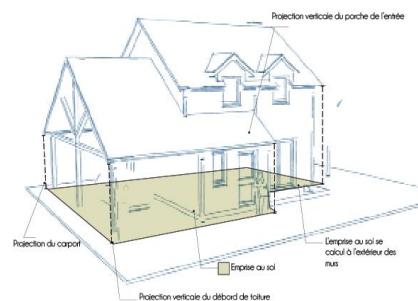


Schéma illustratif "Égout du toit"

Schéma illustratif "Emprise au sol"



⁴Source : lexique national de l'urbanisme

Les aires de stationnement ou les espaces de circulation automobile (enrobés de tous types), dalle, terrasses ou piscines sont soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

Exhaussement :

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100m².

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.⁵

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature⁶.

Fâlage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

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

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade* ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut ou de référence tel que l'acrotère, égout du toit*, fâlage* et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Logement social :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des objectifs de production de logements sociaux. Dans la cadre de l'application du présent document, les produits correspondant au logement social comprennent :

- les logements HLM (PLUS/PLAi/PLS),
- logements-foyers (EHPAD, ESAT, CAT, FTM, CHSR,...°,
- terrains locatifs familiaux GDV,
- BRS.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 types : les limites latérales et les limites

⁵Source : lexique national de l'urbanisme

⁶Source : lexique national de l'urbanisme

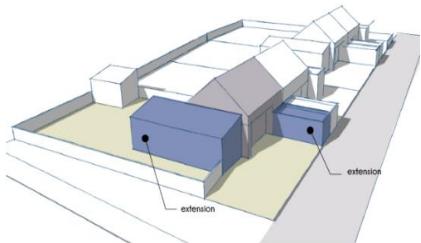


Schéma illustratif "extension"

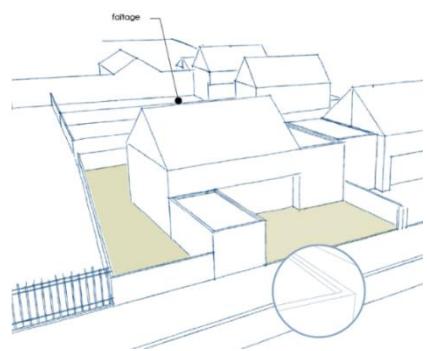
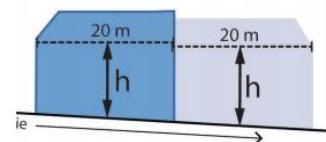


Schéma illustratif "fâlage"



Schémas illustratifs « hauteur »,
« voie et terrain en pente »

de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprise publiques.

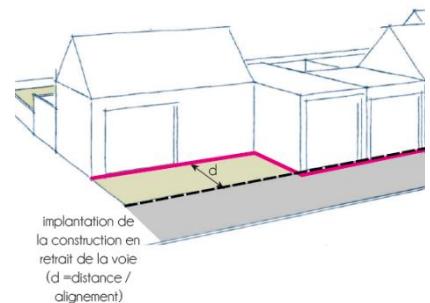
Opération d'aménagement d'ensemble :

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations de constructions de plusieurs bâtiments sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Schéma illustratif » limites séparatives »

Piscine :

Construction annexe* à la construction principale. Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc ; ensemble des installations qui entourent ce bassin.



Recul ou retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques*, des voies* ou des limites séparatives*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques*, voies ou limites.

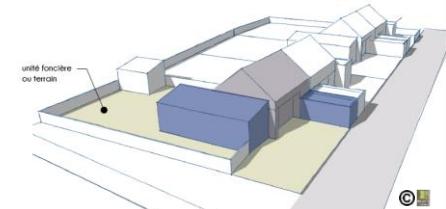
Schéma illustratif "retrait"

Strates de végétation différenciée :

Cette notion intègre une conception des espaces libres prenant en compte différentes strates de végétation : la strate herbacée (herbe), la strate arbustive (arbustes ou buissons) et strate arborée (arbres).

Sol ou terrain naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.



Unité foncière ou terrain :

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un Emplacement réservé* ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Schéma illustratif "unité foncière ou terrain"

Voie :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, quel que soit son statut (publique ou privée) qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

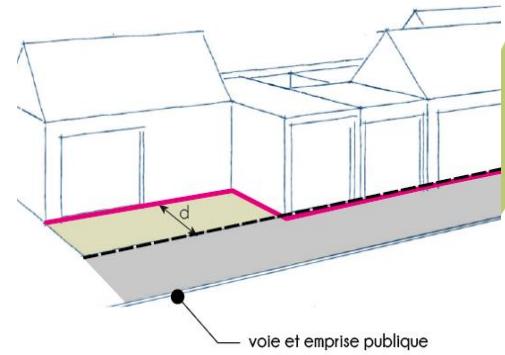


Schéma illustratif "voie et emprise publique"

ZONES URBAINES

ZONE UA

Les zones UA correspondent au centre-bourg des agglomérations du Pays de Loiron. Elles se caractérisent par du bâti ancien, le plus souvent aligné auprès des axes principaux et espaces publics.

UA. 1 -Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Sous-conditions NON
Habitations	Logement Hébergement	OUI OUI
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	OUI OUI NON OUI OUI OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	OUI OUI OUI OUI OUI OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Sous-conditions NON OUI OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies et des arbres identifiés** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- La **mise aux normes des exploitations agricoles**, sans nouvelle construction, ni extension*.
- **Les activités industrielles** et les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** » (ICPE), si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les extensions* des bâtiments d'activité existants**, sous réserve de leur compatibilité avec la présence de l'habitat,
- **Les affouillements* et exhaussements*** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UA.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction devra respecter avec :

- **les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***.
 - Une implantation à l'alignement*
- **le domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire (hors LGV) pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- L'aménagement, et **l'extension* des constructions** existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Les **annexes*** s'implanteront en retrait d'au moins 3m de l'alignement*.

- Pour l'implantation des constructions en **cœur d'ilot***, une implantation en retrait est admise à l'intérieur de l'unité foncière*, s'il existe déjà une construction à l'alignement* ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet qu'un accès.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction devra s'implanter **sur au moins une des deux limites séparatives** latérales en respectant un retrait d'au moins 1.90 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

La construction devra respecter avec *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et **l'extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la **façade*** et le tronc de l'arbre.

Hauteur des constructions

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les constructions devront présenter une hauteur* maximale de 9m prise à l'égout du toit*, 10m à l'acrotère* ou 14m au faîte*.

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Pour les dispositifs extérieurs à la construction concourant à une meilleure performance énergétique de type énergie éolienne, la hauteur* maximale de l'éolienne est établie à 3m à compter de la hauteur* du point le plus haut de la construction existante* sur la parcelle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantations

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres

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

Les espaces libres devront être traités **en espaces perméables*** pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée*.

La plantation d'essences invasives⁷ est strictement interdite.

Clôtures

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprise publique et sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonner et enduit ;

⁷ Cf annexes

- soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'au moins 3 séquences d'essences locales et à croissance lente, implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Stationnement

Non réglementé.

UA. 3 - Équipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UB

Les zones UB correspondent aux extensions des centres bourgs du Pays de Loiron. Elles peuvent recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés).

UB. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous-conditions
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	OUI
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies et des arbres identifiés** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- La **mise aux normes des exploitations agricoles**, sans nouvelle construction, ni extension*.

- Les **activités d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie** et les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les **extensions* des bâtiments d'activité existants**, sous réserve de leur compatibilité avec la présence de l'habitat,
- Les **affouillements* et exhaussements* du sol** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UB. 2 -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***n'est pas réglementée.

La construction devra respecter avec :

- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'**extension*** des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur*** n'excède pas **0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Toute construction devra présenter une hauteur* maximale de 14m prise à son point le plus haut.

Pour les dispositifs extérieurs à la construction concourant à une meilleure performance énergétique de type énergie éolienne, la hauteur* maximale de l'éolienne est établie à 3m à compter de la hauteur* du point le plus haut de la construction existante* sur la parcelle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres

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

Les espaces libres devront être traités en **espaces perméables*** pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite⁸.

Clôtures

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprise publique et sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur voie et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonner et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonner et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonner et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Elles devront être constituées :

⁸ Cf annexe

- soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonner et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonner et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Stationnement

Pour chaque logement, 2 places de stationnement devront être assurées en dehors des voies publiques, hors garage.

UB. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales de compétences intercommunales ou communales. 2 secteurs se distinguent :

- Le **secteur UEm** correspond à la zone d'activités de la Meslerie à Saint Ouën-des-Toits.
- Le **secteur UEb** correspond au site industriel de La Forge à Port-Brillet, site de développement ancien et à forte densité bâtie, intégrant quelques bâtiments à forte valeur architecturale et patrimoniale, témoins de l'évolution économique et historique du site.

UE. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement	NON Sous conditions en UEm
Commerce et activités de service	Hébergement 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	NON OUI OUI OUI OUI NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	OUI OUI NON NON NON OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	OUI Sous conditions en UEb OUI OUI OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagements autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

En secteur UEB :

En façade*, sur les RD. 137 et 576, les constructions et installations nouvelles à destination **industrielle** sont à éviter.

En secteur UEm

Sont admis les **logements de fonction** à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe de la construction d'activité.

UE. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- les **axes routiers** :
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 ;
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD120 ;
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD57, hormis pour la zone des Pavés sur la commune de La Gravelle où une dérogation à la loi Barnier permet une implantation à 35m ;
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31 ;
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137 ;
 - Un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies.
- les **cours d'eau** identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Pour les **axes routiers**, la règle générale ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et **l'extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions sur une même unité foncière*

Une distance minimale de 5m sera exigée entre deux constructions non contiguës pour des motifs de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citerne et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

UE.3 - Équipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisirs.

UL. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UL. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction devra respecter avec :

- les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***.
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprise publique*
- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m par rapport aux voies :
 - les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant
 - les constructions accessoires au fonctionnement des équipements tels que guichet, kiosque de gardiennage...
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Non réglementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

UL.3 -Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE US

La zone US est destinée à recevoir les installations, constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.

US. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	NON
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.

Sont autorisés sous conditions :

- L'**industrie**, si elle reste compatible avec la présence d'habitat et ne génère pas de nuisances.

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres

US. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction devra respecter avec :

- *les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques*.*
 - Soit une implantation à l'alignement
 - Soit un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques*.
- *le domaine public ferroviaire :*
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*
 - *Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau*

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m des voies et emprises publiques :
 - les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant ;
 - les constructions accessoires au fonctionnement des équipements tels que guichet, kiosque de gardienage...
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

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

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Les constructions devront présenter une hauteur* maximale de 9m au point le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Les constructions en bois sont autorisées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en **espaces perméables*** pour **60%** de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Des clôtures* de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.

Stationnement

Non réglementé.

US.3 – Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONES À URBANISER

ZONE 1AUh

Les zones 1AUh sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à dominante d'habitat et d'activités et services compatibles avec l'habitat. Leur urbanisation se fait soit :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation

1AUh. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

Les **constructions** autorisées suivantes sont permises 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.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement Hébergement	OUI OUI
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	Sous-conditions OUI NON OUI OUI OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	OUI OUI OUI OUI OUI OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	NON NON OUI OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies et arbres identifiés** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **activités d'artisanat et de commerce de détail**, d'industrie et les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUh. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation** et **emprises publiques***n'est pas règlementée.

La construction devra respecter avec :

- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur*** n'excède pas **0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Les constructions devront présenter une hauteur* maximale de 14m prise à son point le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspects et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer des constructions du bourg ancien, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

Les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers devront recourir dans la mesure du possible aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives⁹ est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Pour chaque logement, 2 places de stationnement devront être assurées en dehors des voies publiques.

1AUh. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront

⁹ Cf annexe

préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 1AUe

Les zones 1AUe sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Leur urbanisation se fait soit :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation

1AUe. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

Les **constructions** autorisées suivantes sont permises 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.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement Hébergement	NON NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	OUI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	OUI NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUe. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- *les axes routiers :*
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des RD57 et RD120
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137
 - Un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies
- *le domaine public ferroviaire :*
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- *Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :*
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur*** n'excède pas **0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur* n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation des **haies à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions sur une même unité foncière*

Une distance minimale de 5m est exigée entre deux constructions non contiguës pour des motifs de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Hauteur des constructions

Non réglementée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions* de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;

- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

1AUe. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 1AUL

Les zones 1AUL sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir les installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisirs.

1AUL. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	OUI
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUL. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La construction devra respecter avec :

- *les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques*.*
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprise publique*
- *le domaine public ferroviaire :*
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*
 - *Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau*

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques :
 - . les constructions liées aux divers réseaux,
 - . les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant
 - . les constructions qui ne sont pas à usage d'équipements tel que, kiosque de gardiennage,
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur*** n'excède pas **0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

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

La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur*** **n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹⁰ est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

1AUL.3 -Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu

¹⁰ Cf annexes

naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 2AUh

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AUh est destinée à l'habitat.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation. La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

2AUh. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les **équipements d'intérêt collectif** et services publics à condition :
 - o Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions* ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - o D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AUh. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹¹ est strictement interdite.

Clôtures

Les clôtures* ne devront pas dépasser :

¹¹ Cf Annexe

- une hauteur de 2m en limite séparative
- une hauteur de 1,50 mètres sur la voie et autres emprise publique*

Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- de murs et murets

Des clôtures* de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour - des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.

Stationnement

Non règlementé.

2AUh.3 -Equipements & réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial et en accord avec l'autorité compétente concernée.

ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole.

En zone A, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont :

- **Secteur Ap** : destiné à un secteur de protection du paysage agricole
- **Secteur Aa** : destiné à développer des activités non agricoles (**STECAL**)
- **Secteur Ae** : destiné aux activités équestres et hippiques (**STECAL**)
- **Secteur Aah** : destiné à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles constructions d'habitation (**STECAL**)
- **Secteur Ar** : destiné aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (**STECAL**)
- **Secteur As** : destiné à un secteur dédié au stationnement (**STECAL**)

A. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	OUI NON
Habitations	Logement	NON Sous conditions en A, Aah
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON Sous conditions en Aa
	Restauration	NON Sous conditions en Ae Sous conditions en Aa
	Commerce de gros	NON Sous conditions en Aah
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	OUI Sous conditions
	Équipements sportifs	OUI Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	OUI

		Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions en Aa
	Entrepôt	Sous-conditions en Aa
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Dans l'ensemble de la zone A sont interdits, y compris sur les secteurs indiqués :

- Toute nouvelle construction ou extension* ne doit en aucun cas réduire le **périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole**
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une **zone humide**, sauf certains travaux (cf. article 5 des dispositions générales)
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales), hors extension d'un bâtiment agricole en activité.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent
- **En secteurs Ap et As**, sont interdites toutes nouvelles constructions.

Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indiqués :

- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'**extension* des habitations** existantes dans la zone à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
 - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.
- La construction d'**annexe*** aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- l'annexe* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
- l'emprise au sol* de l'ensemble des annexes ne doit pas excéder 40 m², hors surface de bassin de piscine.
- La construction de **piscine***, en annexe des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la piscine* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - la surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m².
- **Le changement de destination** vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales. Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone A :

- Les nouvelles **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées** ;
- Les nouvelles **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La création **d'habitation** (logement de fonction) si :
 - Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.
- Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux secteurs indicés :

En complément des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A, sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes pour les secteurs indicés :

Secteur Aa (STECAL), sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes ou futures :
 - **Artisanat et commerce de détail,**
 - **Industrie,**
 - **Entrepôt,**
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Ae (STECAL), sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, extensions* et installations indispensables aux activités équestres et hippiques :
 - **équipements sportifs** (tribune, vigie...)
 - **restauration**
 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les **exhaussements*** et **affouillements*** du sol nécessaires aux dites activités.

Secteur Aah (STECAL) sont autorisées sous conditions :

- les constructions et annexes à destination de logement,
- les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes de commerce de gros,

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Ar (STECAL) sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations, **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** qui doivent être liées et nécessaires au fonctionnement de la production d'énergies renouvelables (solaire, éolien...),

Secteur As (STECAL), seul l'**aménagement d'aires de stationnement** est autorisé.

A.2 -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- *les axes routiers :*
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des RD57 et RD120
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies
- *le domaine public ferroviaire :*
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions

- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire hors LGV pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.

- *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLE ALTERNATIVE :

- *Le long des axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :*
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant
 - A la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant.

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- L'aménagement, et **l'extension* des constructions** existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée **en limite séparative** ou avec un **recul minimum de 1.90 mètres** par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Hauteur des constructions

- Pour l'ensemble des constructions autorisées, **hormis pour les constructions à destination d'habitation**, la hauteur* maximale n'est pas règlementée.
- Pour les constructions à **destination d'habitation**, la hauteur* maximale ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut de la construction.
- La hauteur* de l'**extension*** d'une construction d'habitation existante* ne devra pas excéder la hauteur* de la construction initiale.
- La hauteur* de l'**annexe*** d'une construction d'habitation existante* ne devra pas excéder la hauteur* de 4,50m au point le plus haut.

Emprise au sol*

- L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
- Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;
- L'emprise au sol cumulée des **annexes*** de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol*.
- La surface de **bassin de piscine*** est limitée à 50 m².
- En **secteurs Aa et Aah**, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de surface totale de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

En secteurs Aa, Ae, et Aah, les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹² est strictement interdite.

Clôtures* des constructions à destination habitation

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Autres clôtures

À l'exception de celles à vocation agricole, les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et présenter une hauteur limitée à 1,20 m.

Stationnement

Non réglementé.

A.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

¹² Cf annexe

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe et s'il présente des caractéristiques suffisantes pourra être imposé ».

ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N, naturelle ou forestière, est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

En zone N, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs secteurs indicés sont identifiés :

- **Secteur Nc** : destiné au maintien et développement de carrières
- **Secteur Nf** : destiné à l'exploitation des forêts
- **Secteur NI** : destiné à des équipements de loisirs
- **Secteur Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux (**STECAL**)
- **Secteur Ncp** : destiné à l'installation de cabanes de pêche et chasse (**STECAL**)
- **Secteur NI1** : destiné au développement de gîtes (**STECAL**)
- **Secteur NI2** : destiné au maintien et développement de camping (**STECAL**)
- **Secteur NI3** : destiné aux loisirs motorisés (**STECAL**)
- **Secteur NI4** : destiné aux activités d'entreprises (**STECAL**)

N. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations pour l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON Sous conditions en N
	Exploitation forestière	NON Sous conditions en Nf
Habitations	Logement	NON Sous conditions en N
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON Sous conditions en NI1 et NI2
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	OUI Sous conditions
	Équipements sportifs	OUI Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	OUI Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON Sous conditions en Nc

	Entrepôt	NON
	Bureau	NON Sous conditions en NI4
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou extension* ne doit en aucun cas réduire le **périmètre de reciprocité d'une exploitation agricole**
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre **une zone humide**, sauf certains travaux (cf. article 5 des dispositions générales)
- Toute nouvelle construction liée à la création d'exploitation agricole
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Le **stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **L'extension* des habitations** existantes dans la zone à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
 - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.
- La construction d'**annexe*** aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'annexe* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - l'emprise au sol* de l'ensembles des annexes ne doit pas excéder 40 m².

- La construction de **piscine*** en annexe ou en extension des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la piscine* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - la surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m².

Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales. Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone N :

- Les **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées ;
- La création **d'habitation** (logement de fonction) si :
 - Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.
- Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux secteurs indicés :

En complément des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone N, sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes pour les secteurs indicés :

En **secteur Nc** sont autorisées :

- **L'ouverture et extension de carrières** sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final ;
- Les **installations, travaux et constructions nécessaires et directement liées à l'exploitation de carrières** ;
- L'extension* des constructions existantes.

En **secteur Ncp** sont autorisées :

- La création **d'abris de chasse ou de pêche**

En **secteur Nf** sont autorisées :

- Les installations et constructions nécessaires à **l'exploitation forestière**, au stockage et au négoce de bois et à l'entretien des forêts

En **secteur NI** sont autorisées :

- Des **installations** qui sont destinées aux activités de sports et loisirs
- Des **exhaussements et affouillements** du sol nécessaires aux activités de sports et loisirs

En **secteur Naa** (STECAL) sont autorisées :

- Les installations et constructions nécessaires à l'installation **d'abris pour animaux**.

En secteur NI1 (STECAL) sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes (**hébergement, hébergement hôtelier et touristique**) dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction existante
- La construction de **piscine** en annexe ou en extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la piscine doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière
 - la surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m².

En secteur NI2 (STECAL) sont autorisées :

- L'extension* des constructions à destination d'**hébergement hôtelier et touristique**
- La réalisation d'une **aire de services** (vidange des eaux usées) **et de stationnement de campings-cars**

En secteur NI3 (STECAL) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'**équipements sportifs liés à l'activité de loisirs motorisés** (accueil du public, vestiaire/sanitaire, entrepôt...).
- Les affouillements et exhaussements* et aménagements liés aux activités de loisirs motorisés.

En secteur NI4 (STECAL) sont autorisées :

- Les constructions, extensions des constructions existantes et installations destinées **au bureau**.

N.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- *les axes routiers :*
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des RD57 et RD120
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies

- **le domaine public ferroviaire :**
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLE ALTERNATIVE :

- Le long des **axes routiers**, la règle générale ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant
 - A la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entrant pas de diminution du recul préexistant.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- L'aménagement, et **l'extension* des constructions** existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée **en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres** par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et **l'extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.

- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

- La **hauteur* maximale des constructions autorisées** ne peut excéder 9 m au point le plus haut*, hormis en Nc.
- La **hauteur* de l'extension* d'une construction existante*** ne devra pas excéder la hauteur* de la construction initiale.
- La **hauteur* de l'annexe*** d'une construction existante* ne devra pas excéder la hauteur* de 4,50m au point le plus haut.

. Emprise au sol*

- **L'emprise au sol de l'extension** ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
- **Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m²** à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;
- L'emprise au sol cumulée des **annexes*** de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol*.
- La surface de bassin de **piscine*** est limitée à 50 m².
- En secteurs **Naa et Ncp**, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30m².
- En **secteur NI1**, l'extension* de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante et la surface du bassin de piscine* est limitée à 50 m².
- En **secteur NI2**, l'extension* de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante
- En **secteur NI3**, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions est limitée à 150 m².
- En **secteur NI4**, l'extension* de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante et l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions est limitée à 150 m².

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface-totale de la toiture.

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Traitements environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Espaces libres*

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

En secteurs **N11, N12, N13 N14**, les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹³ est strictement interdite.

Clôtures* des constructions à destination habitation

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Autres clôtures

À l'exception de celles à vocation agricole, les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et présenter une hauteur limitée à 1,20 m.

Stationnement

Non réglementé.

N.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

¹³ Cf annexe

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe et s'il présente des caractéristiques suffisantes pourra être imposé.

ANNEXES

LISTE 2015 DES PLANTES INVASIVES AVÉRÉÉES DES PAYS DE LA LOIRE

Nota : Pour chaque département (44 : Loire Atlantique, 49 : Maine et Loire ; 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base Calluna du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : «» non signalé à l'état sauvage ; « I » : Isolée (moins de 1,5% des communes) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des communes) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des communes).

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	R	I	-
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa, "Gynerium"	R	R	-
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australie	G	R	-
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	G	G	I
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	G	R	R
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil	R	I	I

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon	R	R	I
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster lancéolé	R	R	-
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	R	R	I
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	G	G	R
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	R	I	I
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	R	R	R
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	R	R	I
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	G	G	R
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratirole	R	R	R
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	R	R	-
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	G	R	R
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtková	Renouée de Bohême	R	I	-
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	G	G	G
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet*	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	I	-	-

* Voir remarque ci-dessus

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal	G	G	R

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

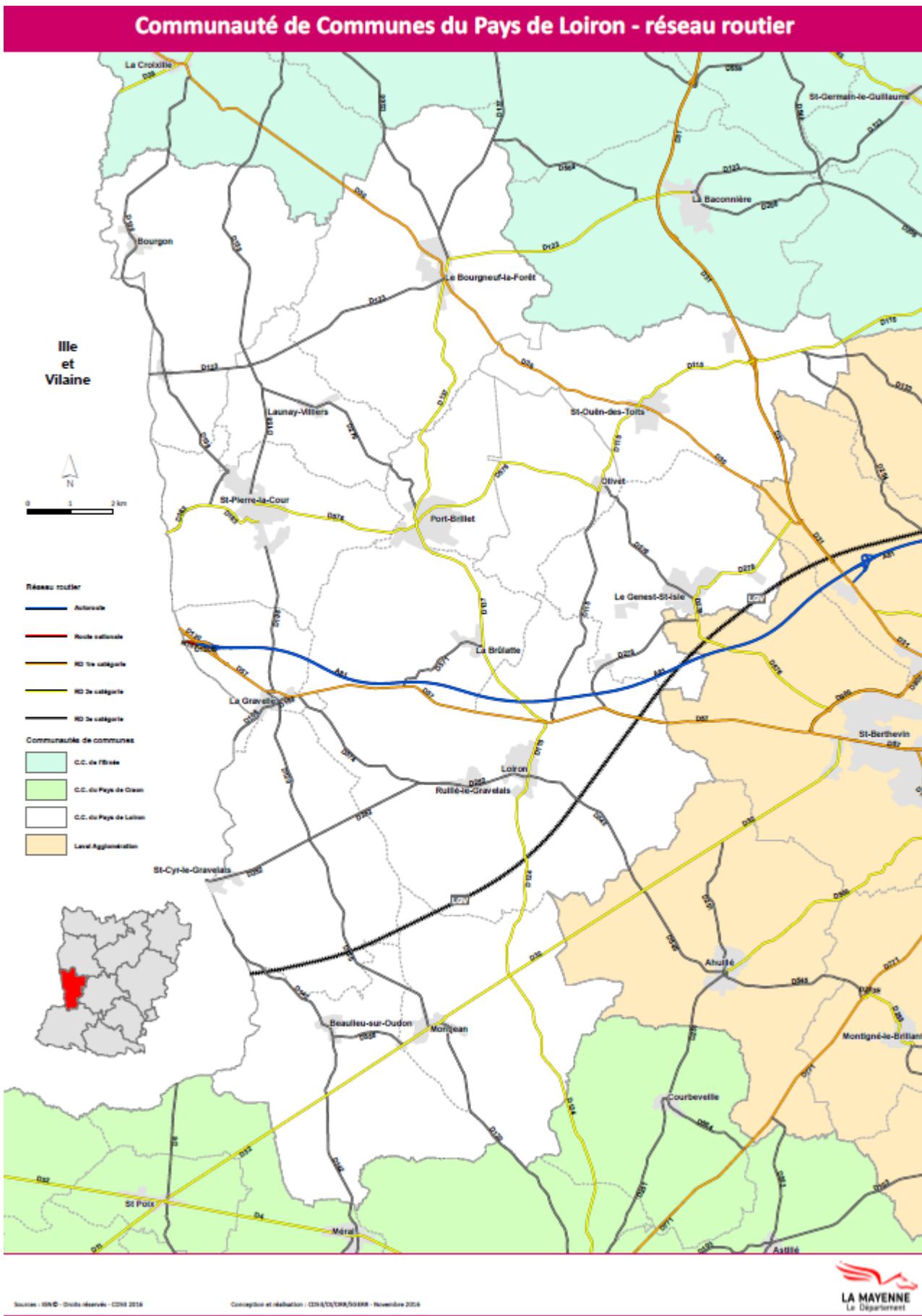
Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	R	I	I
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	R	-	-
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	R	I	-

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	R	R	I



ANNEXES



Prescriptions applicables au patrimoine remarquable

1 - Constructions existantes

1.1. Démolitions

-La démolition des éléments repérés est interdite et ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

1.2. Travaux

-Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble)

-Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

-Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

1.3. Toitures

-Les toitures sont maintenues à l'identique, sauf impossibilité technique. Les éventuelles adaptations de toiture doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, en référence à sa destination d'origine.

- *Forme et pente*

-Maintien des formes et pentes de toitures existantes.

-Préservation des coyaux.

- *Matériaux et couleurs*

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.

-Pour les extensions et les annexes, les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.

-Maintien des débords de toiture lorsqu'ils existent.

- *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

-Maintien et restauration des éléments de décor de toiture existants.

- *Cheminées anciennes*

-Maintien des souches de cheminée anciennes en pierre ou en brique et de leur modénature. Leur suppression ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

- *Toitures terrasses*

-Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.

- *Lucarnes et châssis de toit*

-Maintien et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux, les dimensions et les proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.

-Création de lucarnes nouvelles interdites sauf à compléter une composition existante.

-Châssis de toit interdits sur les croupes. Ils sont autorisés sur les longs pans dans la limite de deux par pan de toit et une dimension maximale de 80x100cm. Ils devront être intégrés à fleur de toiture. Ils seront alignés avec les travées de façade existante ou à défaut centrés sur les trumeaux.

- *Éléments techniques de toiture*

-Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

- *Gouttières, chéneaux et descentes d'eau*

-Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.

-PVC et aluminium interdits.

- *Isolation*

-L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, sans surélévation.

1.4. Façades

- *Modification des façades*

-Les modifications des façades principales sont interdites. Des adaptations mineures peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.

-Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

- *Matériaux, enduits et couleurs*

-Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction.

-Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.

- *Modénature*

-L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

- *Éléments de décors*

-Les éléments de décor constitutifs de la façade doivent faire l'objet d'un soin particulier : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingueries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, marquises, ...

- *Ouvertures*

-Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition

-Dans les cas où les nécessités fonctionnelles imposent la création ou la modification d'ouvertures (réduction de porte de garage ou de devanture de commerce, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, ...), ces dernières doivent :

-Respecter la composition d'ensemble de la construction : proportions des ouvertures, maintien des rythmes de façade, positionnement, alignement, matériaux en rapport avec la construction existante, ...

-Respecter la profondeur des tableaux et des dispositifs d'appui des baies existantes,

-Être pensées en fonction du dessin de chaque façade.

- *Menuiseries*

- En cas de changement des menuiseries, le dessin d'origine doit être reproduit à l'identique, avec dépose de dormants, maintien de la partition des carreaux, ...
- En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

- *Systèmes d'occultation*

- Les formes et dimensions des systèmes d'occultation existants ainsi que leurs décors doivent être conservées.
- Les volets battants doivent être réalisés en bois peint et les teintes doivent être neutres et adaptées au contexte traditionnel.
- Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.
- Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

- *Isolation par l'extérieur*

- L'isolation par l'extérieur est interdite.

1.5. Capteurs solaires

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures et sur les façades des constructions principales.
- Ils doivent être dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

1.6. Clôtures sur emprises publiques et sur voies

- *Modifications*

- La démolition des murs et clôtures repérés au niveau 2 est interdite. Les murs sont reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles en cas de destruction, sinistre ou désordre structurel.
- Toute modification (altération, élévation, percement...) des murs et des clôtures est interdite. En cas de destruction, sinistre ou désordre structurel, les murs doivent être reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles.

- *Matériaux, enduits et couleurs*

- Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.

- *Portails*

- Maintien des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.

2. Extensions et annexes

- Les extensions sont interdites sur la façade principale.
- Les annexes accolées sont interdites.
- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture d'une architecture contemporaine.

ANNEXES

-Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.

-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâties (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Prescriptions applicables au patrimoine intéressant

Constructions existantes

1.1. Démolitions

-La démolition d'un édifice repéré peut être autorisée, après instruction.

1.2. Travaux

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble).
- Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.
- Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

1.3. Toitures

- *Forme et pente*

- Maintien des formes et pentes de toiture existantes.
- Préservation des coyaux.

- *Matériaux et couleurs*

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.
- Maintien des débords de toiture lorsqu'ils existent.

- *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

- Maintien et restauration des éléments de décor de toitures existants.

- *Toitures terrasses*

- Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.

- *Lucarnes et châssis de toit*

- Maintien et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux et les dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

- *Éléments techniques de toiture*

- Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

- *Gouttières, chéneaux et descentes d'eau*

- Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.
- PVC et aluminium interdits.

- *Isolation*

- L'isolation sous toiture est autorisée.

- L'isolation n'est pas autorisée sous dépassée de toiture. Les longueurs de la dépassée de toiture doivent être préservées.
- Les hauteurs de rives sont préservées.

1.4. Façades

- *Modification des façades*

- Les modifications des façades sont autorisées si elles vont dans le sens d'une mise en valeur de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.
- Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

- *Matériaux, enduits et couleurs*

- Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction ;
- Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.

- *Modénature*

- L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

- *Ouvertures*

- Les ouvertures anciennes conserveront leurs dimensions existantes, sauf à rétablir une ouverture modifiée dans ses dispositions antérieures.
- La création d'une nouvelle ouverture autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.
- Le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade. Celui-ci est alors réalisé en maçonnerie légère, implantée en retrait de la façade, de telle sorte que la composition de la façade subsiste. Les occultations d'origine type volets doivent être maintenues.

Menuiseries

- En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

Systèmes d'occultation

- Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.
- Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel

- *Isolation par l'extérieur*

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

1.4. Capteurs solaires

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les façades des constructions principales.
- Ils sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la composition et la cohérence des toitures.

1.5. Clôtures sur emprises publiques et sur voies

- *Modifications*

- Sauf dans les cas d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public, les interventions sur les murs anciens doivent s'attacher à ne pas les dénaturer.
- Les murs et clôtures requalifiés lors de projets peuvent recevoir des aménagements ponctuels, à condition que la continuité antérieure ne soit pas irrémédiablement perturbée.
- Dans le cas de surélévation, celle-ci doit être réalisée dans le même matériau, sans effet de surépaisseur, avec la remise en place de la couverture le cas échéant.
- La création d'une ouverture dans un mur n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, lorsque celle-ci est nécessaire pour la réalisation d'un projet d'aménagement et à condition de ne pas affaiblir de manière significative l'effet d'alignement initial.
- La création d'un accès (portail, porte piétonne, portillon d'accès) doit être intégrée sans rupture d'aspect (hauteur, opacité, teintes et matériaux) ; le parement de la partie neuve doit être accordé avec celui de la partie existante ; l'ouverture pratiquée doit être parallèle à l'axe de la voie de desserte et s'inscrire dans la continuité des éléments bâti.

- *Matériaux, enduits et couleurs*

- Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.

- *Portails*

- Maintien des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.

2. Extensions et annexes

- Les annexes accolées sont autorisées dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments.
- Les surélévations sont interdites sauf cas d'isolation des toitures qui est autorisée en intérieur, avec une surélévation dans la limite de 30 cm maximum.
- Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.
- Les travaux d'extension sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :
- Respect de la volumétrie d'ensemble
- Respect des modénatures et des matériaux traditionnels
- Cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- Respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- Respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère
- Respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâti, à travers les principes de gabarits et d'implantation (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur
- Respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière, à travers les principes de composition végétale.
- L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en oeuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâti (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en oeuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la

morphologie bâties (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.