

Département de la Mayenne

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL **VALANT SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL – VOLETS HABITAT & DEPLACEMENT**

REGLEMENT

Pièce N°6-6

RÉVISION PRESCRITE LE :	LE 16 AVRIL 2015
PROJET ARRÊTÉ LE :	<i>Vu pour être annexé à la délibération en date du Document de pages</i>
PLU APPROUVÉ LE :	

Sommaire

Table des matières

Chapitre 1	6
Dispositions communes à toutes les zones	6
Chapitre 2 - Zones urbaines U.....	24
CARACTÈRE DE LA ZONE U.....	25
VOCATION DE LA ZONE U.....	25
ARTICLE U 1	25
ARTICLE U 2.....	26
ARTICLE U 3.....	27
ARTICLE U 4.....	27
ARTICLE U 5.....	27
ARTICLE U 6.....	28
ARTICLE U 7.....	29
ARTICLE U 8.....	29
ARTICLE U 9.....	29
ARTICLE U 10	30
ARTICLE U 11.....	30
Chapitre 2 - Zones urbaines Uh	31
CARACTÈRE DE LA ZONE Uh.....	32
VOCATION DE LA ZONE Uh.....	32
ARTICLE Uh 1	32
ARTICLE Uh 2.....	33
ARTICLE Uh 3.....	34
ARTICLE Uh 4	34
ARTICLE Uh 5.....	34
ARTICLE Uh 6	35
ARTICLE Uh 7.....	36
ARTICLE Uh 8	36
ARTICLE Uh 9	36
ARTICLE Uh 10	37
ARTICLE Uh 11.....	37
Chapitre 2 - Zones urbaines Uj.....	38
CARACTÈRE DE LA ZONE Uj.....	39
VOCATION DE LA ZONE Uj.....	39
ARTICLE UJ 1	39

ARTICLE UJ 2	39
ARTICLE UJ 3.....	39
ARTICLE UJ 4	40
ARTICLE UJ 5.....	40
ARTICLE UJ 6	40
ARTICLE UJ 7.....	40
ARTICLE UJ 8	41
Chapitre 2 - Zones urbaines Ue.....	42
CARACTÈRE DE LA ZONE Ue.....	43
VOCATION DE LA ZONE Ue.....	43
ARTICLE Ue 1	43
ARTICLE Ue 2.....	44
ARTICLE Ue 3.....	44
ARTICLE Ue 4.....	45
ARTICLE Ue 5.....	45
ARTICLE Ue 6.....	45
ARTICLE Ue 7.....	45
ARTICLE Ue 8.....	46
ARTICLE Ue 9.....	46
ARTICLE Ue 10	46
ARTICLE Ue 11	47
Chapitre 2 - Zones à urbaniser 1AU	48
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU	49
VOCATION DE LA ZONE 1AU	49
ARTICLE 1 - 1AU.....	49
ARTICLE 2 - 1AU.....	50
ARTICLE 3 - 1AU.....	50
ARTICLE 4 - 1AU	51
ARTICLE 5 - 1AU.....	51
ARTICLE 6 - 1AU	51
ARTICLE 7 - 1AU.....	52
Chapitre 2 - Zones à urbaniser 1AUe	53
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe.....	54
VOCATION DE LA ZONE 1AUe.....	54
ARTICLE 1 -1 AUe.....	54
ARTICLE 2 -1 AUe	54
ARTICLE 3 -1 AUe	55
ARTICLE 4 -1 AUe.....	55

ARTICLE 5 -1 AUe	55
ARTICLE 6 -1 AUe	56
ARTICLE 7 -1 AUe	56
ARTICLE 8 -1 AUe	56
ARTICLE 9 -1 AUe	57
ARTICLE 10 -1 AUe.....	57
Chapitre 2 - Zones à urbaniser – 2AU.....	59
CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU	60
VOCATION DE LA ZONE 2AU.....	60
ARTICLE 1 - 2AU	60
ARTICLE 2 - 2AU.....	61
Chapitre 2 - Zones à urbaniser 2AUe.....	62
CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUe	63
VOCATION DE LA ZONE 2AUe	63
ARTICLE 1 - 2AUe	63
ARTICLE 2 - 2AUe.....	63
Chapitre 2 - Zone agricole A	65
CARACTÈRE DE LA ZONE A.....	66
VOCATION DE LA ZONE A	66
ARTICLE A 1	66
ARTICLE A 2	66
ARTICLE A 3	67
ARTICLE A 4.....	68
ARTICLE A 5.....	68
ARTICLE A 6.....	68
ARTICLE A 7	68
ARTICLE A 8.....	69
ARTICLE A 9.....	69
ARTICLE A 10	69
Chapitre 2 - Zone naturelle et forestière N.....	71
CARACTÈRE DE LA ZONE N.....	72
VOCATION DE LA ZONE N	72
ARTICLE N 1	72
ARTICLE N 2.....	72
ARTICLE N 3.....	74
ARTICLE N 4.....	75
ARTICLE N 5.....	75
ARTICLE N 6.....	76

ARTICLE N 7	76
ARTICLE N 8	76
ARTICLE N 9	76
ARTICLE N 10	77
ARTICLE N 11	77
Chapitre 2 – Zone naturelle et forestière carrières NEc	78
CARACTÈRE DE LA ZONE NEc	79
VOCATION DE LA ZONE NEc	79
ARTICLE NEc 1	79
ARTICLE NEc 2	79
ARTICLE NEc 3	79
ARTICLE NEc 4	80
ARTICLE NEc 5	80

Chapitre 1

Dispositions communes à toutes les zones

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé que tout ce qui n'est pas interdit ou limité sous condition(s) est autorisé.

II. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Dans les secteurs soumis aux :

- plans de prévention des risques technologiques (PPRT)
- plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- atlas des zones inondables (AZI)
- schéma régional des carrières des Pays de la Loire (SRC) approuvé le 6 janvier 2021

les constructions devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

En cas de contradiction entre le règlement du PLUi et celui des plans de prévention des risques naturels et technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

1. Risque de submersion : inondations de plaines et de crues

[Prise en compte des Atlas des zones inondables dans les communes ou ce dernier s'applique](#)

A l'échelle de la Communauté de communes, le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PRGI) du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027 est le document de référence. Il a été adopté le 3 mars 2022.

A l'échelle du territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs il n'existe pas de PPRI.

Néanmoins, sont concernés par quatre Atlas des Zones Inondables concernant les communes suivantes (*document graphique Risques et nuisances – Référence EIE*) :

- Couptrain
- La Pallu
- Le Ham
- Javron-les-Chapelles
- Madré
- Neuilly-le-Vendin
- Pré-en-Pail-Saint-Samson
- Saint-Aignan-de-Couptrain
- Saint-Calais-du-Désert
- Saint-Pierre-des-Nids
- Ravigny (le Hameau de la Planche)

Prise en compte du risque de remontée de nappe

Le risque de remontée de nappe existe sur le territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs. Il est globalement très faible. Assez ponctuellement la nappe est sub-affleurante avec une sensibilité très forte, pour les communes de :

- Nord de Villaines-la-Juhel
- Champfrémont
- Saint-Pierre-les-Nids (vallée de l'Ornette et du Terrançon)

Dans ces secteurs soumis au risque de remontée de nappe (*document graphique Risques et nuisances – Référence EIE*) :

- sont déconseillés :
 - les sous-sols et les caves
 - les cuves enterrées et les piscines
- sont recommandés :
 - les vides sanitaires
 - les surfaces de plancher situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer

2. Prise en compte du risque mouvement de terrain

Le territoire de la Communauté de communes du Mont-des-Avaloirs est confronté à l'existence de cavités souterraines. Plus précisément, il s'agit d'une ancienne exploitation de mine de fer. (concession minière dite de l'Hermitage).

Les risques résiduels présents sur cette concession sont essentiellement liés à la présence de puits et de galeries de recherche. Aucun puits ne se trouve sous une zone sensible (enjeux de surface / habitation, voie de communication).

Les risques possibles sont localisés approximativement (pas d'emplacement exact) :

- Lignéres-Orgères proche des lieux-dits de la Vannerie, de la Patricière et de la Bicterie.

Dans ces secteurs soumis au risque de mouvement de terrain, (*document graphique Risques et nuisances – Référence EIE*) :

- sont interdits les nouveaux bâtiments, les extensions de bâtiments existants ainsi que les changements de destination et d'affectation visant à aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens
- les reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve de réduire l'exposition à ces risques.

3. Prise en compte du risque Retrait-Gonflement des sols argileux

Le territoire de Communauté de communes du Mont des Avaloirs est concerné dans son ensemble par le risque de retrait et gonflement des argiles. Néanmoins, l'aléa retrait-gonflement des argiles est évalué à nul à faible selon les secteurs.

Aucune recommandation n'est alors précisée.

4. Prise en compte du risque Feux de forêt

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Mayenne établi en 1996, souligne le risque pour les communes de :

- Averton
- Crennes-sur-Fraubée
- Lignéres-Orgères

Dans ces secteurs soumis au risque Feux de forêt, (*document graphique Risques et nuisances – Référence EIE*) :

- sont interdits les nouveaux bâtiments, les extensions de bâtiments existants ainsi que les changements de destination et d'affectation visant à aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens
- les reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve de réduire l'exposition à ces risques.

5. Prise en compte du risque Radon

Sur le territoire de Communauté de communes du Mont des Avaloirs, les communes sont à potentiel radon de catégorie 0 (concentration en radon faible) et de catégorie 2 (concentration en radon moyenne à élevée), puis catégorie 3 (concentration en radon élevé à très élevé).

Communes en catégorie 2 :

- Chevaigné-du-Maine
- Saint-Aignan-de-Couptrain
- Saint-Germain-de-Coulamer
- Saint-Mars-du-Désert
- Madré

Aucune recommandation n'est alors précisée.

Commune en catégorie 3 :

- Averton

Les zones à potentiel radon de niveau 3 sont celles qui **imposent une information acquéreur et locataire sur ces risques**. Cette information a été rendue obligatoire par le décret du 04 juin 2018 et doit figurer dans tous les états des risques et pollutions obligatoires à compter du 1^{er} juillet 2018.

6. Prise en compte du Risque sismique

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction et de l'habitation s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs.

7. Prise en compte du Risque industriel : PPRT

Sur le territoire de la communauté de commune du Mont des Avaloirs, le risque industriel est lié aux activités de stockage d'explosifs de la société NOBEL EXPLOSIFS France, implantée sur la commune de Lignières-Orgères dans la forêt de Monnaie, chemin d'Alençon.

Ce site, classé Seveso Seuil haut, est concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) qui génère un périmètre de sécurité comportant cinq zones réglementaires limitant la constructibilité des terrains.

La zone d'interdictions limitées est une zone d'un rayon d'environ 1200 mètres autour du site Nobel Explosif France.

Elle s'étend sur trois communes situées au nord du territoire intercommunal :

- Lignières-Orgères
- Pré-en-Pail-Saint-Samson
- Saint-Calais-du-Désert

Le hameau isolé de l'Aulnay (Pré-en-Pail-Saint-Samson) est inclus dans le périmètre du PPRT ainsi que la partie nord-est du hameau de Maubourget. Le hameau de la Feillère est en limite de zone d'interdiction.

Pour tout projet, se référer au règlement des zones du PPRT.

8. Installations Classées pour la protection de l'Environnement et sites pollués

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, carrières, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'Energie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L.100-2 et L.311-1 du code minier. (Article L. 511-1 du code de l'environnement)

Le territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs compte spécifiquement :

I. quatre établissements relevant du régime de l'autorisation au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- Averton : MPO, domaine de l'Orgerie
- Javron-les-Chapelles : Ramon
- Villaines-la-Juhel : Lyreco
- Averton : la carrière ORBELLO GRANULATS

II. deux anciens sites industriels et activités de service potentiellement pollués :

- Averton : MPO
- Pré-en-Pail-Saint-Samson : K+S KALI

Sur ces sites soumis au risque Industriel, (document graphique Risques et nuisances – Référence EIE), a minima, une analyse des sols est recommandée dans le cadre d'ouverture à l'urbanisation ou d'un projet d'aménagement.

II. des silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques :

Silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques	
Types d'occupations du sol	Distances minimales à respecter
Habitations Immeubles ERP Voies circulation (+ 2000 Veh./j) Voies ferrées de voyageurs Zones d'habitat	D > 1,5 fois la hauteur avec minimum de -25 m (silos plats) -50 m (autres stockages et tours d'élévations)
Voies de circulation (- 2000 Veh/j)	D > 10 m (silos plats) D > 25 m (autres stockages et tours d'élévations)

9. Application de la Loi Barnier et dérogation article L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme

La RN12 est concernée par l'application de la loi Barnier. Une demande de dérogation pour réduire la marge de recul, a été formulée pour les tronçons des communes de Javron-les-Chapelles et Pré-en-Pail-Saint-Samson. L'OAP Loi Barnier et le règlement graphique localisent les tronçons concernés. Les nouvelles constructions devront observer une marge de recul de 30 mètres depuis l'axe de la voie (RN12).

10. Prise en compte du Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque de Transport de Matières Dangereuses est présent de manière diffuse sur toutes les voiries du territoire intercommunal et notamment au travers de l'activité de transport d'explosif par la société Titanobel. Néanmoins, deux axes routiers importants peuvent accentuer risque :

- La RN12
- La RD176

Sont concernées par ces axes les communes :

RN12	RD176
Javron-les-Chapelles Le Ham Pré-en-Pail-Saint-Samson Saint-Cyr-en-Pail	Couptrain Neuilly-le-Vendin Pré-en-Pail-Saint-Samson Saint-Calais-du-Désert

Dans la continuité des axes supportant des flux importants de poids lourds, (*document graphique Risques et nuisances – Référence EIE*) :

- La construction de zones sensibles (écoles, établissements sociaux, habitats, ...) ne sont admis que sous réserve de réduire l'exposition au risque par la mise en place de précautions et de mesures de gestion du risque.

11. Prise en compte des nuisances visuelles

L'affichage publicitaire, qui peut être un facteur de dégradation majeure du paysage quand il est trop dense, fait l'objet de prescriptions.

Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, toute publicité est interdite :

- sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire
- sur les monuments naturels et dans les sites classes
- dans les parcs nationaux et les réserves naturelles
- sur les arbres.
- Le maire ou, à défaut, le préfet, sur demande ou après avis du conseil municipal et après avis de la commission départementale compétente en matière de sites, peut en outre interdire par arrêté toute publicité sur des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque. (...)

12. Prise en compte des nuisances sonores liés aux infrastructures de transport terrestre

Le territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs est concerné par deux axes routiers majeurs en matière de nuisances sonores :

- La RN12
- La RD176

De plus, supportent un fort trafic notamment de poids lourds :

- La RD20
- La RD113
- La RD119

Il est à noter l'un arrêté préfectoral de l'Orne du 24 octobre 2011, instituant un classement sonore le long des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes et notamment de part et d'autre (100 mètres) de la RN12 jouxtant la commune de Ravigny.

Concernant les infrastructures de transports terrestres supportant un fort trafic, soumis à l'arrêté préfectoral du 09 novembre 2009 et du 24 octobre 2011, (*document graphique en Annexes*), le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

RN12	RD176	RD119	RD121	Autres RD
<u>Pré-en-Pail-Saint-Samson</u> : 250 m de large depuis l'Orne au carrefour de la RD176 <u>Pré-en-Pail-Saint-Samson,</u> <u>Saint-Cyr-en-Pail,</u> <u>Javron-les-Chapelles,</u> <u>Le Ham</u> : 100 m du carrefour de la RD176 au Ham.	<u>Pré-en-Pail-Saint-Samson,</u> <u>Saint-Calais-du-Désert,</u> <u>Couptrain,</u> <u>Neuilly-le-Vendin</u> : 100 m du carrefour de la RD176 à l'Orne	20 mètres	15 mètres	10 mètres

- Les largeurs indiquées sont mesurées de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- Les bâtiments d'habitation les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au code de la construction et de l'habitation.

III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

Pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, sont interdits :

- les nouveaux logements et les extensions de constructions existantes dans les espaces situés sous et à une distance de 100 m d'une ligne très haute tension et 30 m d'une ligne haute tension exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de $1\mu T$.
- les bâtiments recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de $1\mu T$.

Seuls sont acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements non clos.

IV. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DES ALPES MANCELLES

Le SPR des « Alpes Mancelles » approuvée par délibération du conseil municipal de Saint-Pierre-des-Nids du 14/11/2014 constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique sur le territoire de ladite commune.

V. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent s'intégrer dans le contexte dans lequel elles s'insèrent (hauteur, implantation, volumétrie) et ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...).

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme font l'objet d'une protection particulière. La liste des éléments identifiés figure en annexe du présent règlement.

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R. 421-17 du Code de l'urbanisme).

Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme).

Identification des éléments par thème	Prescriptions règlementaires à destination des éléments identifiés
Patrimoine architectural	Les bâtiments et ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions ainsi que leur volumétrie. La préservation des matériaux d'origine est souhaitée. Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine. Les extensions doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les cours et courées doivent être conservées. Toute division en propriété ou en jouissance ne doit pas porter atteinte à la cohérence globale originelle du bâtiment ou de l'ensemble bâti identifié. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées. <u>Sont interdits :</u> Le remplacement des maçonneries d'origine : pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, ... par du parpaing,

	• Les enduits ciment sur les maçonneries d'origine : moellons calcaires ou silex, des pierres d'origine,... • La suppression des décors et modénatures, • Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses, • La démolition des murs de clôture traditionnels, • Les surélévations des bâtiments
Patrimoine culturel ou en lien avec des croyances	Les bâtiments et ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions ainsi que leur volumétrie. La préservation des matériaux d'origine est souhaitée. <u>Sont interdits :</u> • Le remplacement des maçonneries d'origine : pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, ... par du parpaing, • Les enduits ciment sur les maçonneries d'origine : moellons calcaires ou silex, des pierres d'origine, ... • La suppression des décors et modénatures, • Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses
Patrimoine autour de l'eau	Les éléments identifiés comme patrimoine architectural devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'édifice concerné : volume général, composition, proportion, aspect extérieur. <u>Sont interdits :</u> • Le remplacement des maçonneries d'origine : pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, ... par du parpaing, • Les enduits ciment sur les maçonneries d'origine : moellons calcaires ou silex, des pierres d'origine, ... • La suppression des décors et modénatures

VII. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1. Fils d'eau : ruisseaux, fossés et canaux

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » pour les compléments et préconisations et au règlement graphique.

Pour l'ensemble des fils d'eau cadastrés il est demandé :

- un recul de toute construction de 15 mètres en zone U, AU, N et A de part et d'autre de la berge.

Les fils d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne devront pas être busés, sauf :

- ponctuellement pour la réalisation d'accès
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés devront être réaménagés le long du nouvel axe.

Les fils d'eau public ou privés devront être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit permettre le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

La végétation rivulaire doit être maintenue.

Sont autorisés :

- l'entretien de la végétation
- la création d'accès.

2. Haies identifiées aux OAP en zone AU

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » pour les compléments et préconisations ainsi qu'aux OAP pour zone spécifique concernée. La végétation existante doit être conservée ou régénérée, sauf au droit des accès aux parcelles.

Sont interdits :

- Les défrichements, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation sur un linéaire équivalent composé de plusieurs essences locales uniquement (haies mono-spécifiques non autorisées), se reporter pour cela à la liste des essences locales dans l'OAP thématique Trame verte et bleue.
- Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions) et sous réserve de l'application des mesures précisées dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue »
- En cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abattage de haies parallèles à la voie, celles-ci devront être replantées le long du nouvel axe
- Pour assurer la vie de la haie, une distance de 10 mètres sera conservée entre la haie et les nouvelles constructions de bâtiments, extensions et annexes comprises.

3. Haies protégées et identifiées au document graphique

La protection des haies bocagères est soumise à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme – Loi paysages.

La Commission des haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine favorise l'échange et l'adaptation du devenir de la haie en fonction du projet. Elle veille à la bonne application des règles ci-dessous et fixe les mesures de compensation selon le projet.

Il est appliqué :

- **L'arrachage est interdit :** pour les haies importantes, les haies déjà règlementées et les haies très fortes.
- **L'arrachage est autorisé et doit être compensé :** pour les haies fortes.
La compensation est ci-dessous proposée et cumulable (de 1 à 4), elle sera fixée par la Commission spécifique sur les haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine.

- **L'arrachage est autorisé et doit être compensé** : pour les haies faibles. La compensation est ci-dessous proposée et cumulable (de 1 à 4), elle sera fixée par la Commission spécifique sur les haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine.

Précisions :

Les haies identifiées figurant sur le règlement graphique sont protégées. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

L'arrache d'une haie est possible suivant le principe « éviter, réduire, compenser ». Il convient d'éviter la destruction de la haie et du talus quand il existe.

En cas de destruction nécessaire et motivée, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :

1. Replantation dans des proportions identiques ou supérieures : linéaire supérieur ou a minima équivalent.
2. Intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente.
3. Choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale.
4. Replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.

Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Les mesures compensatoires doivent y être présentées.

Nota bene :

- Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).
- Pour assurer la vie de la haie, une distance de 10 mètres sera conservée entre la haie et les nouvelles constructions de bâtiments, extensions et annexes comprises.

XII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES FONCTIONNELLES ET LES ZONES HUMIDES RÉPONDANT AUX CRITÈRES DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT EN ZONES U, AU, A ET N IDENTIFIÉES

Dans les zones humides reportées aux fiches graphiques et jointes aux OAP et dans les zones humides reportées aux Annexes du PLUi.

Sont interdits :

- Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels.
- Le comblement, le drainage, la mise en culture, les prélèvements abusifs.
- L'écoulement naturel d'eaux doit être respecté.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un mètre.
- Les dépôts de matériaux.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations
- Les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques.
- D'autre part :
 - dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recreation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

VIII. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Modalités de réalisation des places de stationnement pour les véhicules

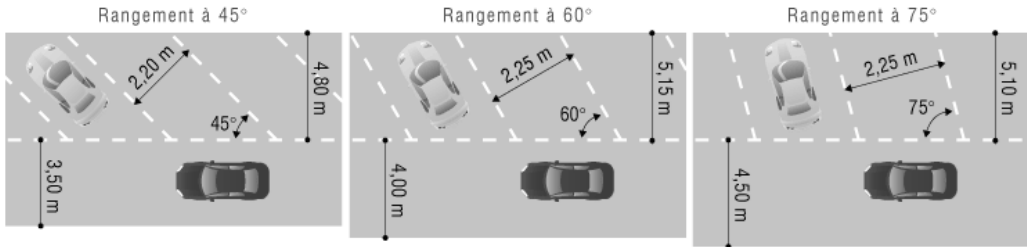
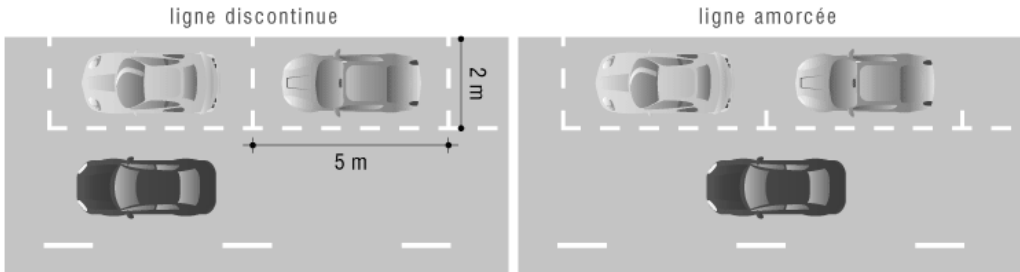
Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :

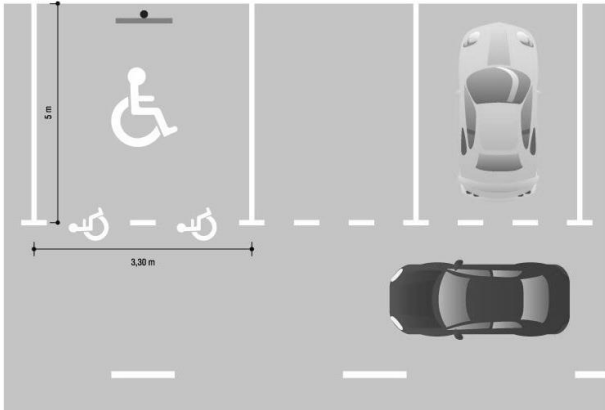
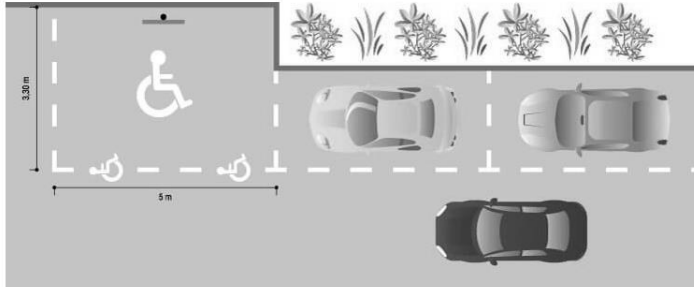
- par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public,
- par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés.
- Il convient de différencier le marquage des zones de stationnement sur chaussée et le marquage dans les parcs de stationnement publics et privés. Pour le stationnement sur chaussée, les dimensions des places de parking ne sont pas précisées dans l'instruction interministérielle, sauf pour les places de parking réservées aux handicapés.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, ...).
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble :
 - le regroupement des stationnements aériens, pourra être imposé
 - les sols des stationnements aériens, non couverts de manière maçonnée, devront être traités avec des matériaux drainants.

2. Véhicules motorisés :

➤ DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 20 m²/place de stationnement y compris les accès et encombrements.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique.
- L'ensemble des dimensions précisées ci-dessous doit être libre de tout encombrement par des murs, des piliers ou des éléments techniques.

Type de stationnement	Dimension minimale
Places de stationnement en bataille Illustration	Longueur de 5 m, largeur de 2,30 m. La largeur de la voie de circulation est au minimum de 5 m. 
Places de stationnement en épi Illustration	Angle de 45° : longueur de 4,80 m, largeur de 2,20 m. La largeur de la voie de circulation est au minimum de 3,50 m Angle de 60° : longueur de 5,15 m, largeur de 2,25 m. La largeur de la voie de circulation est au minimum de 4 m Angle de 75° : longueur de 5,10 m, largeur de 2,25 m. La largeur de la voie de circulation est au minimum de 4,50 m 
Places de stationnement en créneau (longitudinal) Illustration	Longueur de 5 m, largeur de 2 m. 

Type de stationnement	Dimension minimale
Places de stationnement PMR en bataille Illustration	Longueur de 5 m, largeur de 3,30 m. 
Places de stationnement PMR en créneau (longitudinal) Illustration	Longueur de 5 m, largeur de 3,30 m. 

➤ NORMES DE STATIONNEMENT

I. Modalités de réalisation

- Lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.
- Dans le cadre d'un projet de restructuration ayant déjà des places de stationnements et dans le cas de leur conservation totale ou partielle, pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

- Aux espaces à aménager pour le stationnement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, divers véhicules utilitaires liés à l'activité suivant la destination ou les destinations du projet.
- Pour les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

II. Réduction des obligations en matière de stationnement

Deux possibilités, non cumulatives, de réduction des obligations peuvent être mises en œuvre :

- dans les opérations d'ensemble, les obligations en matière d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés pourront être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage
- les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, pour les places dites « visiteurs », pourront être réduites s'il est prévu la réalisation d'un local sécurisé mutualisé comportant un minimum de 8 emplacements pour les vélos.

III. Stationnement pour le logement

- Les normes s'appliquent aux constructions nouvelles et en cas de changement de destination ayant pour effet la création de nouveaux logements.
- Aucune place supplémentaire ne sera exigée, en cas de réhabilitation, aménagement ou extension, à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement.
- Dans le cas où le projet est concerné par l'application de plusieurs règles, le résultat de l'addition des normes s'applique.

Type	Norme
Logement individuel	2 places par logement
Logement semi collectif ou intermédiaire	1.5 place par logement
Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat Logement collectif	1 place par logement
Hébergement (résidence service)	1 place pour 3 chambres d'hébergement
Hébergement (résidence universitaire)	1 place pour 2 chambres d'hébergement

IV. Places visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

la règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

Type	Norme
Place visiteur	0.3 place par logement sans être inférieur à 3

3. Véhicules motorisés deux roues

➤ NORMES DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment de plus de 10 logements, il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs espaces destinées à deux roues motorisées ayant une surface supérieure ou égale à 1% de la surface de plancher créée. Un minimum de 7.5 m² sera exigé. Ce ou ces locaux seront indépendants de ceux destinées aux vélos.

4. Véhicules non motorisés deux roues

➤ MODALITÉS DE RÉALISATION

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis l'emprise ou la voie publique ou privée.
- Ils doivent également être aménagés de manière que chaque vélo dispose d'un système de sécurisation individuel.
- L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- Il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues.
- Il peut être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.
- Dans le cadre d'un projet de restructuration ayant déjà des places de stationnements et dans le cas de leur conservation totale ou partielle, pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

➤ NORMES DE STATIONNEMENT

Type	Norme
Logement collectif Bureaux	Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 7.5 m ² .
Activités et bâtiment accueillant un service public	Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m ² par tranche de 150 m ² de surface de plancher avec un minimum de 7.5 m ² .

IX. CONDITIONS D'ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

- La localisation des accès pour les véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
- Aucun accès affecté à une zone urbaine ou à urbaniser ne pourra être réalisé en zone agricole ou en zone naturelle.
- Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.
- Les projets doivent limiter les voies en impasse.
- Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public. Dans le cas des voies en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon que le véhicule public puisse opérer aisément un demi-tour.
- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du présent PLUi.

X. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour dans l'habitation est obligatoire.

XI. EAU POTABLE

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.
- Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

XII. EAUX USÉES

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

XIII. EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

XIV. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONIE – TÉLÉDISTRIBUTION – COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.
- La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.
- Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.

XV. GESTION DES DÉCHETS

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Pour les opérations d'ensemble, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou insérer dans le bâti selon la configuration de la construction.

XVI. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT UN HABITAT PERMANENT

- Les résidences mobiles et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :
 - Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
 - Le règlement sanitaire départemental.
- Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

XVII. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES VISANT A LIMITER L'ENGRILLAGEMENT DES ESPACES NATURELS ET A PROTEGER LA VIE PRIVEE

Dans les zones naturelles délimitées sur le plan de zonage du PLUi, les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.

Elles doivent ainsi :

- Être posées à 30 centimètres au-dessus du sol ;
- Ne pas excéder 1.20 mètres de hauteur ;
- Être en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique ou patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.121-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.331-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Exception :

- Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Chapitre 2 - Zones urbaines U

La zone Urbaine comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLUi :

- **zone U**
- zone Uh
- zone Uj
- zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE U

La zone U est une zone mixte qui regroupe des équipements structurants, l'habitat ancien et ses faubourgs, les commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

VOCATION DE LA ZONE U

- pérenniser l'identité des centralités urbaines
- permettre une mixité des fonctions et des usages

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Patrimoine bâti », « Construire autrement » et « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE U 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Pour les communes de Pré-en-Pail Saint-Samson et Villaines-la-Juhel, le changement de destination des commerces repérés sur les plans graphiques 6-2-1 et 6-2-2.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs
- les dépôts non couverts de véhicules, matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE U 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants
- la réhabilitation, la reconstruction, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'opposabilité du PLUi dans la mesure où elles sont compatibles avec la destination de la zone et sur l'unité foncière du site existant.
- les constructions relevant d'une exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier
- les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place et d'une surface maximum de 500 m².
- les dépôts de toutes sortes à condition qu'ils soient liés à une activité existante à proximité immédiate sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes...) et les travaux d'aménagement d'infrastructures routières sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.

ARTICLE U 3

Mixité fonctionnelle

Sont admis :

- les constructions et installations à usages de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et bureau sous réserve d'être compatibles avec les OAP.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 4

Hauteur des constructions

5. Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise)
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

6. Application de la règle

- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments existants, dits « bâtiments de référence », la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Pour une destination à usage d'habitat et ses annexes :
 - Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence, la hauteur de la construction sera la suivante :
 - Pour l'habitat individuel, la maison accolée, le logement intermédiaire, la hauteur est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit sans dépasser 9 mètres au faîtage.
 - Pour les logements collectifs, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
 - Pour les annexes la hauteur maximale est 3 mètres à l'acrotère
 - Pour les extensions des habitations, la hauteur maximum sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- Pour une destination à usage d'activités compatible à l'habitat :
 - Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence :
 - la hauteur maximale de la construction sera 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE U 5

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

7. Pour les extensions et annexes des constructions existantes

- Pour les projets d'évolution des constructions existantes, le règlement prévoit que le projet d'extension doit permettre d'améliorer la conformité de la construction existante.
- Les surélévations devront être conçues dans le respect de l'ordonnancement du plan des façades existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface de plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle.

- Les annexes de constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite de l'unité foncière et de l'espace public, formant ainsi une façade ou un pignon rue
 - soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredit pas les accès sur la parcelle depuis la voie.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées

8. Pour les constructions principales

- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché.
- Les constructions principales peuvent être implantées :
 - soit en limite de l'unité foncière et de l'espace public, formant ainsi une façade ou un pignon rue
 - soit avec un retrait compris entre 2,50 mètres et 7,00 mètres dans le cas de stationnements prévus sur l'unité foncière et en limite d'espace public. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, annexe, pergolas)
 - avec un retrait justifié supérieur à 5 mètres pour des activités économiques compatibles avec l'habitat.

9. Traitement des espaces non bâtis visibles depuis l'espace public

- la plantation d'un arbre de petite ou de moyenne tige par tranche entière de 150 m² d'espace libre est demandée, sauf impossibilité technique.
- les arbres et haies existants, seront conservés sauf si leur état sanitaire est avéré non satisfaisant, dans ce cas, ils seront remplacés par des essences de même nature.

ARTICLE U 6

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

10. Pour les annexes des constructions existantes

- Les annexes de constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une des limites séparatives
 - soit en retrait de la limite séparative de 3 mètres minimum dans le cas de l'implantation d'une haie arbustive
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées

11. Pour les constructions principales

- Les constructions principales peuvent être implantées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives
 - soit avec un retrait de la limite séparative de 3 mètres dans le cas de l'implantation d'une haie arbuste

ARTICLE U 7

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies variées et d'essences locales et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE U 8

Éléments techniques

1. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au projet (notamment marquise, véranda, toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

2. Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles individuelles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

ARTICLE U 9

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant

ARTICLE U 10

Qualité des constructions et des clôtures

- Se reporter aux OAP thématiques « Habitat » ; « Construire autrement » ; « Patrimoine », « Trame verte et bleue ».
- Pour les clôtures, les établissements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à prescriptions.

ARTICLE U 11

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

1. Espace libre et de pleine terre

- L'espace libre et de pleine terre s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² de surface de plancher, au moins 15% des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.
- L'aménagement des terrains doit préserver une part significative de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :
 - Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 600 m², 10% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
 - Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 600 m² et inférieure à 700 m², 15% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
 - Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 700 m² et inférieure à 900 m², 25% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
 - Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 900 m², 40% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Toutefois, en cas de projets d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extensions ou annexes) non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure à 600 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre n'est pas imposée. Néanmoins et dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver l'imperméabilisation des sols.

2. Éléments de paysage

- Les aires de stationnement groupé de plus de 3 véhicules feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est demandé un arbre de moyenne ou haute tige pour 25 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones urbaines Uh

La zone Urbaine comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLUi :

- zone U
- **zone Uh**
- zone Uj
- zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux espaces spécifiques de hameaux structurants composés d'habitations, d'équipements, de commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

VOCATION DE LA ZONE Uh

- prendre en compte la spécificité du territoire
- permettre une mixité des fonctions et des usages au sein d'ensemble isolé

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Patrimoine bâti », « Construire autrement » et « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE Uh 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les constructions pour l'habitat collectif ou semi-collectif
- les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE Uh 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les annexes des habitations existantes d'une emprise au sol cumulée de 50 m² à la date d'approbation du PLUi. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas concernés par cette règle
- les piscines comportant un bassin d'une surface maximum de 80 m² et les ensembles techniques nécessaires à leur fonctionnement
- les extensions des habitations existantes d'une emprise au sol limitée à 100m² à la date d'approbation du PLUi
- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants
- la réhabilitation, la reconstruction, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'opposabilité du PLUi dans la mesure où elles sont compatibles avec la destination de la zone et sur l'unité foncière du site existant.
- les constructions relevant d'une exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine ou du à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier
- les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes...) et les travaux d'aménagement d'infrastructures routières sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.

ARTICLE Uh 3

Mixité fonctionnelle

Sont admis :

- les constructions et installations relevant à usages de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau sous réserve d'être conformes d'être compatibles avec les OAP « Habitat » et « Activités » du PLUi.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uh 4

Hauteur des constructions

Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise)
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments existants, dits « bâtiments de référence », la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Pour une destination à usage d'habitat et ses annexes :
 - Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence, la hauteur de la construction sera la suivante :
 - Pour l'habitat, la hauteur est fixée à 2 niveaux habitables.
 - Pour les annexes la hauteur maximale est 3 mètres à l'acrotère.
 - Pour les extensions des habitations, la hauteur maximum sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- Pour une destination à usage d'activités compatible à l'habitat :
 - Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence :
 - la hauteur maximale de la construction sera 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE Uh 5

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

3. Pour les extensions et annexes des constructions existantes

- Pour les projets d'évolution des constructions existantes, le règlement prévoit que le projet d'extension doit permettre d'améliorer la conformité de la construction existante.
- Les surélévations devront être conçues dans le respect de l'ordonnancement du plan des façades existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface de plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle.

- Les annexes de constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite de l'unité foncière et de l'espace public, formant ainsi une façade ou un pignon rue
 - soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredit pas les accès sur la parcelle depuis la voie.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles.

4. Pour les constructions principales

- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché.
- Les constructions principales peuvent être implantées :
 - soit en limite de l'unité foncière et de l'espace public, formant ainsi une façade ou un pignon rue
 - soit avec un retrait compris entre 2,50 mètres et 7,00 mètres dans le cas de stationnements prévus sur l'unité foncière et en limite d'espace public. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, annexe, pergolas)
 - avec un retrait justifié supérieur à 5 mètres pour des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis l'espace public

- la plantation d'un arbre de petite ou de moyenne tige par tranche entière de 150 m² d'espace libre est exigée
- les arbres et haies existants, seront conservés sauf si leur état sanitaire est avéré non satisfaisant, dans ce cas, ils seront remplacés par des essences de même nature.

ARTICLE Uh 6

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5. Pour les annexes des constructions existantes

- Les annexes de constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une des limites séparatives
 - soit en retrait de la limite séparative de 3 mètres minimum dans le cas de l'implantation d'une haie arbustive
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles.

6. Pour les constructions principales

- Les constructions principales peuvent être implantées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives
 - soit avec un retrait de la limite séparative de 3 mètres dans le cas de l'implantation d'une haie arbuste

ARTICLE Uh 7

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies variées et d'essences locales et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE Uh 8

Éléments techniques

7. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au projet (notamment marquise, véranda, toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles individuelles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

ARTICLE Uh 9

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant

ARTICLE Uh 10

Qualité des constructions et des clôtures

- Se reporter aux OAP thématiques « Construire autrement » ; « Patrimoine », « Trame verte et bleue ».

ARTICLE Uh 11

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

8. Espace libre et de pleine terre

- L'espace libre et de pleine terre s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² de surface de plancher, au moins 20% des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.
- L'aménagement des terrains doit préserver une part significative de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 600 m², 20% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 600 m² et inférieure à 700 m², 25% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 700 m² et inférieure à 900 m², 30% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 900 m², 40% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Toutefois, en cas de projets d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extensions ou annexes) non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure à 600 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre n'est pas imposée. Néanmoins et dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver l'imperméabilisation des sols.

9. Éléments de paysage

- Les aires de stationnement groupé de plus de 3 véhicules feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est demandé un arbre de moyenne ou haute tige pour 25 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones urbaines Uj

La zone Urbaine comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLUi :

- zone U
- zone Uh
- **zone Uj**
- zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE Uj

La zone Uj est une zone comprise dans les espaces urbanisés qui regroupent des jardins, des potagers, des espaces paysagers contribuant à la qualité paysagère du secteur urbain.

VOCATION DE LA ZONE Uj

- pérenniser l'identité paysagère des centralités urbaines
- faire vivre l'existant en préservant la nature
- préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs bâtis

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE Uj 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- tous les usages, affectations des sols, et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE Uj 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les annexes (garage, local pour une activité complémentaire, abris de jardin) d'une surface comprise entre 9 m² et 20 m² à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes
- les serres à usage privé
- les extensions des constructions existantes lorsque celles-ci sont situées sur la limite de la zone Uj
- la rénovation, la mise aux normes, l'adaptation des constructions existantes
- les piscines comportant un bassin d'une surface maximum de 80 m² et les ensembles techniques nécessaires à leur fonctionnement
- les équipements sportifs pour un usage privé
- les stationnements à usage privé sous la condition de n'être ni cimentés ni bitumés.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Uj 3

Hauteur des constructions

Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise)

Application de la règle

- Pour les annexes des constructions existantes :
 - la hauteur maximale est 3 mètres à l'acrotère.
- Pour les extensions des habitations existantes situées en limite de zone Uj :
 - la hauteur maximum sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.

ARTICLE UJ 4

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

10. Pour les annexes des constructions existantes

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles.

ARTICLE UJ 5

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

11. Pour les annexes des constructions existantes

- Les annexes de constructions peuvent être implantées :
- soit sur une des limites séparatives.
- soit en retrait de la limite séparative de 3 mètres minimum dans le cas de l'implantation d'une haie arbustive.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas réglementées.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles.

ARTICLE UJ 6

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies variées et d'essences locales et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE UJ 7

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant

ARTICLE UJ 8

Qualité des clôtures

- Dans le cas d'une limite séparative avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale et variées doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones urbaines Ue

La zone Urbaine comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLUi :

- zone U
- zone Uh
- zone Uj
- **zone Ue**

CARACTÈRE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone dédiée aux activités économiques non compatible avec l'habitat. Elle regroupe les zones d'activités de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'ensemble du territoire.

VOCATION DE LA ZONE Ue

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique
- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises
- favoriser le renouvellement des entreprises en place

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Activités » et « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE Ue 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets sauf ceux mentionnées à l'article 2
- le stationnement de caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE Ue 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- la réhabilitation, la reconstruction, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'opposabilité du PLUi dans la mesure où elles sont compatibles avec la destination de la zone et sur l'unité foncière du site existant.
- les habitations et leurs annexes dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal.
- la réhabilitation, l'entretien, la mise aux normes des habitations sous conditions qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du PLUi.
- les dépôts non couverts de matériaux sous conditions qu'ils soient liés à une activité existante à la date d'opposabilité du PLUi
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue 3

Hauteur des constructions

Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières en relation avec l'activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elle soit techniquement justifiée.

ARTICLE Ue 4

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.

ARTICLE Ue 5

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

12. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- Les bâtiments doivent être implantés en appliquant un retrait au minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas de bâtiments s'implantant dans une zone qui jouxte une zone principalement affectée à l'habitat ou une zone A ou N, un retrait au minimum de 6 mètres sera appliqué.
- Les constructions ne constituant pas de bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE Ue 6

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies d'essences locales variées et/ou des plantations d'arbres.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE Ue 7

Éléments techniques

13. Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade.

- Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE Ue 8

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo

Éléments interdits spécifiquement pour les clôtures

- Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas utilisés à nu.

ARTICLE Ue 9

Traitement des clôtures

- Elles pourront être constituées :
 - soit par un mur enduit ou jointoyé
 - soit par un muret enduit ou jointoyé n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie
 - soit de haies vives d'essences locales et variées doublées ou non d'un grillage
 - soit un talus planté d'essences locales et variées
- Dans le cas d'une limite séparative avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ue 10

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

14. Espace libre et de pleine terre

- L'espace libre et de pleine terre s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.
- L'aménagement des terrains doit préserver une part significative de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :
- Pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 2000 m², 10% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface comprise entre 2001 m² et 6000 m², 15% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 6001 m², 20% minimum de la parcelle sera de pleine terre.

- Toutefois, en cas de projets d'évolution des constructions existantes (extensions ou annexes) non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 6000 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre n'est pas imposée. Néanmoins et dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver l'imperméabilisation des sols.

15. Éléments de paysage

- Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est demandé a minima, un arbre de moyenne ou haute tige pour 1000 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

ARTICLE Ue 11

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

16. Stationnements des véhicules motorisés

- Le nombre de stationnements sur l'unité foncière doit correspondre à l'activité et à l'importance du projet.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m²/place de stationnement y compris les accès.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, ...).
- Le regroupement des stationnements aériens, pourra être imposé.
- Les sols des stationnements aériens, non couverts de manière maçonnée, devront être traités avec des matériaux drainants.

Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux employés, il sera prévu :
 - un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones à urbaniser 1AU

Les zones à urbaniser, sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à court ou moyen terme et long terme pour les zones 2AU et 2AUe.

Le développement de l'urbanisation impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLUi :

- **zone 1AU**
- zone 2AU
- zone 1AUe
- zone 2AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone multifonctionnelle dédiée aux nouvelles constructions dont l'habitat, les services et les activités. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, excepté les constructions dont les dimensions et les activités ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des bâtis attendus dans la zone.

Elle regroupe les futures zones d'habitations de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'ensemble du territoire.

VOCATION DE LA ZONE 1AU

- prolonger l'identité des communes
- favoriser la mixité des fonctions et des usages

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Habitat », « Construire autrement », « Mixité fonctionnelle » et « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE 1 - 1AU

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE 2 - 1AU

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- les constructions relevant d'une exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,...) et les travaux d'aménagement d'infrastructures routières sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.

ARTICLE 3 - 1AU

Mixité fonctionnelle

Sont admis :

- les constructions et installations à usages de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau sous réserve d'être compatibles avec les OAP « Habitat » et « Mixité fonctionnelle » du PLUi.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - 1AU

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies d'essences locales variées et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE 5 - 1AU

Éléments techniques

17. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au projet (notamment marquise, véranda, toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles individuelles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

ARTICLE 6 - 1AU

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant

ARTICLE 7 - 1AU

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

18. Espace libre et de pleine terre

- L'espace libre et de pleine terre s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'aménagement des terrains doit préserver une part significative de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 600 m², 10% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 600 m² et inférieure à 700 m², 15% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 700 m² et inférieure à 900 m², 25% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 900 m², 40% minimum de la parcelle sera de pleine terre.

19. Éléments de paysage

- Les aires de stationnement groupé feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est demandé un arbre de moyenne ou haute tige pour 25 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones à urbaniser 1AUe

Les zones à urbaniser, sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à court ou moyen terme et long terme pour les zones 2AU et 2AUe.

Le développement de l'urbanisation impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLUi :

- zone 1AU
- zone 2AU
- **zone 1AUe**
- zone 2AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone dédiée aux nouvelles activités économiques non compatible avec l'habitat. Elle regroupe les futures zones d'activités de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'ensemble du territoire.

VOCATION DE LA ZONE 1AUe

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique
- permettre l'accueil de nouvelles activités
- favoriser le renouvellement des entreprises en place

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Activités économiques», « Économie » et « Trames vertes et bleues ».

ARTICLE 1 -1 AUe

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière
- les habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets sauf ceux mentionnées à l'article 2
- le stationnement de caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE 2 -1 AUe

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone

- les habitations et leurs annexes dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal.
- les dépôts non couverts de matériaux sous conditions qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 -1 AUe

Hauteur des constructions

Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières en relation avec l'activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elle soit techniquement justifiée.

ARTICLE 4 -1 AUe

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.

ARTICLE 5 -1 AUe

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

20. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- Les bâtiments doivent être implantés en appliquant un retrait au minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas de bâtiments s'implantant dans une zone qui jouxte une zone principalement affectée à l'habitat ou une zone A ou N, un retrait au minimum de 6 mètres sera appliqué.
- Les constructions ne constituant pas de bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 6 -1 AUe

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies d'essences locales variées et/ou des plantations d'arbres.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE 7 -1 AUe

Éléments techniques

21. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade.
- Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE 8 -1 AUe

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo

Éléments interdits spécifiquement pour les clôtures

- Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas utilisés à nu.

ARTICLE 9 -1 AUe

Traitement des clôtures

- Elles pourront être constituées :
 - soit par un mur enduit ou jointoyé
 - soit par un muret enduit ou jointoyé n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie
 - soit de haies vives d'essences locales et variées doublées ou non d'un grillage
 - soit un talus planté d'essences locales et variées
- Dans le cas d'une limite séparative avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 10 -1 AUe

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

22. Espace libre et de pleine terre

- L'espace libre et de pleine terre s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.
- L'aménagement des terrains doit préserver une part significative de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :
- Pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 2000 m², 10% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface comprise entre 2001 m² et 6000 m², 15% minimum de la parcelle sera de pleine terre.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 6001 m², 20% minimum de la parcelle sera de pleine terre.

23. Éléments de paysage

- Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est demandé a minima, un arbre de moyenne ou haute tige pour 1000 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones à urbaniser – 2AU

Les zones à urbaniser, sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à court ou moyen terme et long terme pour les zones 2AU et 2AUe.

Le développement de l'urbanisation impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLUi :

- zone 1AU
- **zone 2AU**
- zone 1AUe
- zone 2AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur à ouvrir à l'urbanisation sur le long terme nécessitant une évolution du PLUi pour être aménagée. La zone 2AU est une zone multifonctionnelle dédiée aux nouvelles constructions dont l'habitat, les services et les activités. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, excepté les constructions dont les dimensions et les activités ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des bâtis attendus dans la zone.

Elle regroupe les futures zones d'habitations de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'ensemble du territoire.

VOCATION DE LA ZONE 2AU

- prolonger l'identité des communes
- favoriser la mixité des fonctions et des usages
- garantir l'accueil de population sur le long terme en cohérence avec les zones d'habitation existantes

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

ARTICLE 1 - 2AU

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE 2 - 2AU

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants
- les constructions relevant d'une exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier
- les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place et d'une surface maximum de 500 m².
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)
- les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,...) et les travaux d'aménagement d'infrastructures routières sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages.

II. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zones à urbaniser 2AUe

Les zones à urbaniser, sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à court ou moyen terme et long terme pour les zones 2AU et 2AUe.

Le développement de l'urbanisation impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLUi :

- zone 1AU
- zone 2AU
- zone 1AUe
- **zone 2AUe**

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe correspond à un secteur à ouvrir à l'urbanisation sur le long terme nécessitant une évolution du PLUi pour être aménagée. La zone 2AUe est une zone dédiée aux nouvelles activités économiques non compatible avec l'habitat. Elle regroupe les futures zones d'activités de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'ensemble du territoire.

VOCATION DE LA ZONE 2AUe

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique
- permettre l'accueil de nouvelles activités
- favoriser le renouvellement des entreprises en place

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

ARTICLE 1 - 2AUe

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière
- les habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets sauf ceux mentionnées à l'article 2
- le stationnement de caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE 2 - 2AUe

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous conditions :

- les établissements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination de la zone
- les habitations et leurs annexes dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal.

- les dépôts non couverts de matériaux sous conditions qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...)

II. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zone agricole A

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Le présent règlement est applicable dans la zone agricole du PLUi :

- **zone A**

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole qui recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

VOCATION DE LA ZONE A

- pérenniser l'identité rurale du territoire
- permettre le maintien et l'extension des activités agricoles

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Trames vertes et bleues », « Patrimoine bâti ».

ARTICLE A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).
- les activités de diversification de l'exploitation agricole ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation, accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme, activités pédagogiques, travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable).
- les activités de préparation et d'entraînements des équidés domestiques en vue de leur exploitation.
- les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du PLUi, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application de l'article 3.
- les établissements d'intérêt collectif, les services publics, les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un dispositif liés aux énergies renouvelables publiques ou privées à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...).
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents réglementaires sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou à la qualité paysagère des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 3

Emprise au sol

Extension des constructions

- Il n'est pas appliqué de surface au sol maximale après extension sous réserve de ne pas créer une seconde habitation.

Extension	Règles
Habitation existante située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou à 50 mètres d'un hangar agricole	Les extensions sont autorisées sous conditions de cumuler les règles ci-dessous : • Maintenir une distance minimale ≥ 100 mètres avec le bâtiment d'élevage. • Extension $< 50\%$ de l'emprise au sol de l'habitation existante sans être $>$ à 80 m^2.
Habitation existante située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou à 50 mètres d'un hangar agricole	Les extensions sont autorisées sous conditions de : • Maintenir l'interdistance existante. • Extension $< 50\%$ de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Annexe

- Elles seront d'une emprise au sol maximale **$\leq 40 \text{ m}^2$** .
- La surface du bassin de piscine est limitée à **80 m^2** .
- Les locaux techniques des piscines seront d'une emprise au sol maximale **$\leq 40 \text{ m}^2$** .

ARTICLE A 4

Hauteur des constructions

24. Dispositions particulières

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

Application de la règle

- Pour une destination à usage d'habitat :
 - la hauteur est fixée à 2 niveaux habitables.
- Pour les extensions des habitations :
 - la hauteur maximale sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation :
 - la hauteur sera de 4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation.
 - Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE A 5

Implantations des constructions par rapport à l'unité foncière

Les annexes des habitations auxquelles elles se rapportent devront s'implanter à **une distance $\leq$ 30 mètres** de ladite habitation principale.

ARTICLE A 6

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.
- Des implantations différentes peuvent être demandées pour des raisons de sécurité, de salubrité publique et/ou techniques.

ARTICLE A 7

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies d'essences locales variées et/ou des plantations d'arbres.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE A 8

Éléments techniques

25. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au projet.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles individuelles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.
- Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE A 9

Éléments interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo

Éléments interdits spécifiquement pour les clôtures

- Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas utilisés à nu.

ARTICLE A 10

Qualité des constructions agricoles – bâtiments

26. Toitures – couvertures

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires, bois, puis verre ou plastique pour les serres agricoles.

Façades

- Quand les constructions sont réalisées ou habillées de bardage bois, celui-ci ne sera ni vernis, ni lasuré brillant.
- Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 - Zone naturelle - N

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

Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle du PLUi :

- **zone N**

CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

La zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- **Nc** : dédié à l'accueil de terrains de camping et d'hébergement touristique,
- **Nm** : dédié à des activités économiques,
- **Ns** : dédié à des équipements touristiques sans hébergement,

VOCATION DE LA ZONE N

- préserver ou restaurer les ressources naturelles du territoire
- à titre exceptionnel, permettre le maintien et l'extension des activités en milieu naturel

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone définies ci-après et aux OAP « Trames vertes et bleues » et « Patrimoine bâti ».

ARTICLE N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

EN ZONE N

- les établissements d'intérêt collectif, les services publics, les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un dispositif liés aux énergies renouvelables à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, ...).
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- à condition d'être liés à une exploitation agricole ou forestière existante :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA)
 - les activités de diversification de l'exploitation agricole ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation, accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme, activités pédagogiques, travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable)
- les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du PLUi, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application de l'articles 3.
- les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents réglementaires sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou à la qualité paysagère des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

EN ZONE Nc

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, et/ou de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home), tels que bâtiments d'accueil, salles communes, office commun, blocs sanitaires, locaux poubelles
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des terrains de camping à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées
- la construction de chalet / cabane en bois d'une emprise au sol maximale de 30 m² chacun
- les habitations légères de loisirs d'une emprise au sol maximale de 30 m² chacun.

EN ZONE Nm

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires aux activités d'artisanat et commerce de détails d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, et de commerce de gros
- les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 1000 m²
- les stationnements et aires de stationnements nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.

EN ZONE Ns

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement
- les stationnements nécessaires à l'activité à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3

Emprise au sol

27. EN ZONE N

a. Extension des constructions

- Il n'est pas appliqué de surface au sol maximale après extension sous réserve de ne pas créer une seconde habitation.

Extension	Règles
Habitation existante située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou à 50 mètres d'un hangar agricole	Les extensions sont autorisées sous conditions de cumuler les règles ci-dessous : • Maintenir une distance minimale $\geq$ 100 mètres avec le bâtiment d'élevage. • Extension $<$ 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans être $>$ à 80 m².
Habitation existante située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou à 50 mètres d'un hangar agricole	Les extensions sont autorisées sous conditions de : • Maintenir l'interdistance existante. • Extension $<$ 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante.

b. Annexe

- Elles seront d'une emprise au sol maximale **$\leq$ 40 m²**.
- La surface du bassin de piscine est limitée à **80 m²**.
- Les locaux techniques des piscines seront d'une emprise au sol maximale **$\leq$ 40 m²**.

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

	Emprise au sol maximale
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	30m ² par unité
Nm Entrepôt	1000m ²
Ns	Non réglementée

ARTICLE N 4

Hauteur des constructions

28. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs

- Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise)
- Il n'est pas fixé de règles pour les établissements d'intérêt collectif et services publics.

29. EN ZONE N

- Pour une destination à usage d'habitat :
 - la hauteur est fixée à 2 niveaux habitables.
- Pour les extensions des habitations :
 - la hauteur maximale sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées (construction de référence).
- La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation :
 - la hauteur sera de 4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation.
 - Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par cette règle.

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

	Hauteur maximale des constructions
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	2 niveaux habitables
Nm Entrepôt	10 mètres
Ns	Non réglementée

ARTICLE N 5

Implantations des constructions par rapport à l'unité foncière

Les annexes des habitations auxquelles elles se rapportent devront s'implanter **une distance ≤ 30 mètres** de ladite habitation principale.

ARTICLE N 6

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques pour l'ensemble des zones et secteurs

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.
- Des implantations différentes peuvent être demandées pour des raisons de sécurité, de salubrité publique et/ou techniques.

ARTICLE N 7

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. EN ZONE N

- Lorsqu'une limite séparative est limitrophe avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, à l'exception des logements des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 100 mètres.

ARTICLE N 8

Insertion de la construction dans le contexte pour l'ensemble des zones et secteurs

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies d'essences locales variées et/ou des plantations d'arbres.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

ARTICLE N 9

Éléments techniques pour l'ensemble des zones et secteurs

2. Éléments techniques liés aux énergies renouvelables

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Locaux et équipements techniques

- Les éléments techniques (transformateur électrique, répartiteur téléphonique, boîtier, coffre, les climatiseurs, les paraboles individuelles, compteur, ...) seront intégrés dans la construction ou la clôture de manière à être non visible, sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.

- Les vérandas, excepté pour les HLL et les chalets, seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.
- Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE N 10

Éléments interdits pour l'ensemble des zones et secteurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- L'emploi de matériau non destiné à la construction
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo

Éléments interdits spécifiquement pour les clôtures

- Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas utilisés à nu.

ARTICLE N 11

Qualité des constructions agricoles – bâtiments

3. Toitures – couvertures

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires, bois, puis verre ou plastique pour les serres agricoles.

Façades

- Quand les constructions sont réalisées ou habillées de bardage bois, celui-ci ne sera ni vernis, ni lasurés brillant.
- Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Chapitre 2 – Zone naturelle et forestière carrières NEc

La zone NEc est une zone naturelle dédiée aux carrières et installations qui y sont liées.

Ces secteurs d'où sont extraits les matériaux utilisés par les travaux publics et la construction (roches dures, des granulats rocheux, sables, argiles...) sont réglementées par le code de l'environnement.

Les carrières sont en général exploitées à « ciel ouvert » mais peuvent parfois être souterraines. Les exploitations des carrières constituent juridiquement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises au code de l'environnement (rubrique 2510 exploitation de carrière). Il conviendra d'y faire référence.

Le présent règlement est applicable dans les zones NEc du PLUi :

- **zone NEc**

CARACTÈRE DE LA ZONE NEc

La zone NEc est une zone dédiée aux carrières et aux installations qui y sont liées.

VOCATION DE LA ZONE NEc

- maintenir l'activité économique liée à l'exploitation de la carrière

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

ARTICLE NEc 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

ARTICLE NEc 2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation de carrières
- les habitations et leurs annexes dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site
- l'accueil, le recyclage et le stockage de déchets inertes sous réserve de leur intégration dans le site et du respect de l'environnement
- les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un dispositif lié aux énergies renouvelables à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NEc 3

Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.
- Les constructions qui ne sont pas à usage d'activités respecteront un retrait minimum de 5 mètres à partir de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.
- Aucune distance n'est requise pour :
 - les constructions liées aux divers réseaux
 - l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi implantées à moins de 10 mètres.

ARTICLE NEc 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments doivent être implantés en appliquant un retrait au minimum de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NEc 5

Insertion de la construction dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

La zone NEc n'est pas concernée par les dispositions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.