



# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

## du Gesnois Bilurien

5- Règlement  
*Approbation - Octobre 2022*



# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

## du Gesnois Bilurien

Règlement  
Octobre 2022

## SOMMAIRE



### **Chapitre 1 : dispositions generales du reglement ..... 5**

- I. Champ d'application du règlement..... 5
- II. Division du territoire en zones ..... 5
- III. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol ..... 7
- IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi..... 8
- V. Voirie, accès et stationnement..... 13
- VI. Conditions de desserte par les réseaux..... 16
- VII. Dispositions énergétiques ..... 18
- VIII. Lexique du règlement..... 19
- IX. La structure du règlement..... 23



### **Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines ..... 28**

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 29
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 33
- III. Équipements et Réseaux ..... 48

### **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser ..... 49**

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 51
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 55
- III. Équipements et Réseaux ..... 65

**Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles ..... 66**



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 67



II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 72



III. Équipements et Réseaux ..... 81

**Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles : Les zones N, NI, Nf et Nj .... 82**



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 83



II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 87

III. Équipements et Réseaux ..... 96

**Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles : Les zones Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nph, Nce, Nbd ..... 97**

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 99

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 102

III. Équipements et Réseaux ..... 110



# Dispositions générales du règlement

1

# Chapitre 1 : Dispositions générales du règlement



## I. Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien.

## II. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 familles de zones distinctes :

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

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres majuscules (ex : UA ou UE).

### 1. Définition des 4 grandes zones

#### 1.1. Les zones Urbaines (U)

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (Ue, Uz, Uh).

*La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre 2 du présent règlement.*

#### 1.2. Les zones A Urbaniser (AU)

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

**Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU.** Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone. Une urbanisation par phase est autorisée mais toujours dans le cadre d'une opération groupée. L'aménagement des zones 1AU est planifié par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

**Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s’y implanter, le secteur est alors classé 2AU.** Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l’urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n’aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l’Urbanisme).



*La codification de l’ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l’objet du titre 3 du présent règlement.*

### 1.3. Les zones Agricoles (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d’être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l’urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, annexes (aux habitations), les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l’exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

*La codification de l’ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l’objet du titre 4 du présent règlement.*

### 1.4. Les zones Naturelles (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

Les secteurs NI, Nt ou Nz sont des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitée où peuvent être autorisées :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*La codification de l’ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l’objet des titre 5 et 6 du présent règlement.*

### III. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol



1 - Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.



2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :



- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

3 - Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

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

5- Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément aux délibérations des Conseils Municipaux.

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

## IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi



En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :



### 1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement\* présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



### 1.2. Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme **doivent être le plus possible préservés. Les travaux**, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, **ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte** au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés **qu'à la condition de conserver un segment du bois** (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace. Pour les espaces boisés situés en zones U et AU, **les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier**. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

### 1.3. Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

### Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.

#### 1.4. Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être **le plus possible préservés**. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, **les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier**. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

#### 1.5. Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif **sont autorisés**.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide **est strictement interdit**, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau.

#### **Les projets affectant une zone humide doivent être conformes aux prescriptions du SAGE.**

Le règlement du SAGE précise que : « les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumises à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, sont interdites, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- L'impossibilité technico économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activités économiques existant ;
- L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- La nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement

Cette mesure s'applique aux récépissés de déclaration et autorisation délivrés à compter du lendemain de la date de publication du SAGE

*Il est rappelé que les inventaires des zones humides (inventaires communaux lorsqu'ils existent et inventaires sur les sites de projets identifiés dans le PLUi) annexés au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.*

#### 1.6. Les marges de recul le long des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Pour l'ensemble du territoire, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres (conformément à la disposition CE.7 du SAGE Loir qui s'applique sur la partie Sud du territoire), à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau sur [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/172/CARTE\\_POLICE\\_EAU.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/172/CARTE_POLICE_EAU.map)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions mesurées des constructions existantes ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

#### 1.7. Le patrimoine bâti, le patrimoine linéaire et le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti du patrimoine linéaire et du petit patrimoine figurant au document graphique sont à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet **de modifier un élément de patrimoine identifié** sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

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

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



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. De plus des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



#### 1.8. Les changements de destination

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de **l'article L.151-11 du code de l'urbanisme** est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Plusieurs bâtiments ont été repérés pour assurer la conservation de ce patrimoine rural. Les réhabilitations devront chercher à conserver les éléments architecturaux typiques de ces constructions

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

#### 1.9. Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant **leur destination**. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont **bénéficiaires** (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

#### 1.10. Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger **sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme**. Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à **conserver ou à créer**.

- Ces derniers ont une emprise **minimale de 3 mètres**.
- Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

#### 1.11. Les marges de recul aux voies

En complément des règles écrites, des règles graphiques d'implantation figurent au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes ».

### 1.12. Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. **Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.**

### 1.13. Les secteurs concernés par le risque inondation lié au PPRI de l'Huisne

Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Huisne, approuvé en 2005 : Fatines, Saint Mars la Brière, Montfort le Gesnois et Connerré. Le PPRI est un document de rang supérieur, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPRI de l'Huisne sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier PLUi. Le PPRI est divisé en 5 zones :

- Une zone réglementaire forte ;
  - Une zone réglementaire moyenne – secteur naturel ;
  - Une zone réglementaire moyenne – secteur urbain ;
  - Une zone réglementaire faible ;
- Une zone non exposée correspondant au reste du territoire.

Le règlement du PPRI définit également des prescriptions spécifiques dans le cadre des possibilités d'extensions, de changement de destinations et constructions nouvelles au sein des zones identifiées. **Les projets concernés par le PPRNI devront être conformes aux dispositions réglementaires de celui-ci.**

### 1.14. Le risque feu de forêt

Sur le territoire du PLUi, certaines communes sont impactées par le risque feu de forêt. Les communes de : Montfort le Gesnois, Saint Mars la Brière et Surfond sont classées en sensibilité forte. Les communes de Ardenay sur Merize et Saint Mars de Loquenay sont exposés à une sensibilité moyenne. Enfin les communes de Lombron, Breil sur Merize et Coudrecieux sont exposées à une sensibilité faible.

Dans ces communes, il est rappelé qu'il doit être fait application de l'arrêté préfectoral du 01 juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt.

### 1.15. Le risque mouvement de terrain :

Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (communes exposées à des risques faibles à moyens). **Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.**

Les communes concernées sont : Le Breil sur Mérisse, Connerré, Lombron, Nuillé le Jalais, Saint Célerin, Savigné l'Evêque, Bouloire, Maisoncelles, Saint Michel de Chavaignes, Thorigné sur Dué, Tresson et Volnay.

### 1.16. Les cônes de vue à préserver

Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

## V. Voirie, accès et stationnement

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logement desservi, vocation et configuration du site...). La voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Les voies nouvelles ainsi que tout projet doit permettre l'accès des engins de secours et d'incendie.

## 2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le territoire de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est concerné par les axes routiers suivants classés « Routes à grande circulation » :

- Route départementale 323
- Route départementale 357
- Autoroute A 11

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

*De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier lois Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

### 3. Stationnement

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

**En dehors de la zone Ua et des changements de destinations, les aires de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :**

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / logement  1 place de stationnement par logement de fonction
	Hébergement dans résidence ou foyer	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
	Hébergement touristique et hôtelier	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Entrepôt	
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 13 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.



Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## VI. Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable et défense incendie

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

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

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

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

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



- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.



Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



## 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.



Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, seul l'excédent de ruissellement peut-être rejeté dans le réseau. Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Tous les nouveaux réseaux doivent être, de manières privilégiées et lorsque cela est possible techniquement, de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

De manière générale, le choix, voir la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants.

De plus, afin d'économiser les ressources en eau, il pourra être imposé de :

- Mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomiques ;
- Récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## 2.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de

sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Pour rappel, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Ces ouvrages peuvent être surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



## VII. Dispositions énergétiques

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

Isolation des bâtiments :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces dernières sont permises sous réserve :

- D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- Du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

Le domaine public est imprescriptible et inaliénable. Une isolation par l'extérieur sur le domaine public doit faire l'objet d'une autorisation (temporaire) et est soumise à redevance

La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

## VIII. Lexique du règlement



### A

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Dans le cadre du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées en tant qu'annexes.

**Acrotère** : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

**Alignement** : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 5 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

### B

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

### C

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

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

### D

**Défrichement** : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

### E

**Egout du toit** : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déverse les eaux pluviales, hors du bâtiment (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout éléments soutenus par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabilisé en termes de d'emprise au sol.

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

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



## F

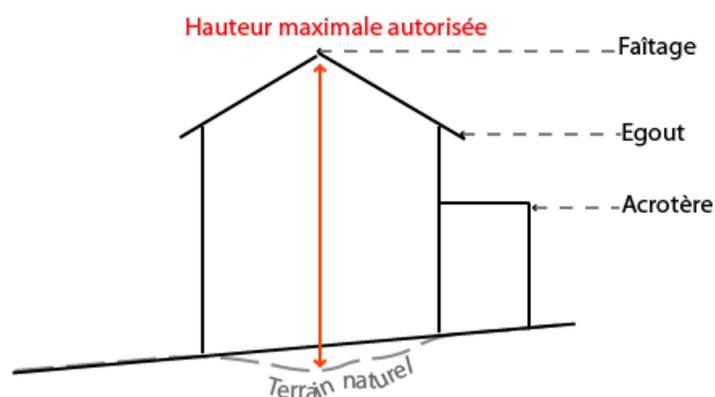
**Faîtage** : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du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

## G

**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

## H

**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



## I

**Impossibilité technique** : Cette disposition permet de s'adapter aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation des constructions au regard des règles énoncées. Les

impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux ...

L'impossibilité technique est à justifier et ne devra pas aggraver la situation existante.



## L



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



**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.



**Logement de fonction** : Le logement de fonction est une construction à usage d'habitation qui est liée et nécessaire à une activité. Il est accessoire de la construction principale, à savoir le bâtiment d'activité auquel il est rattaché et n'entraîne pas de conflits d'usage (taille, intégration au bâtiment principal, ...).

## M

**Marge de recul** : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

## O

**Opérations d'Aménagement d'Ensemble** : Le projet de construction doit porter sur la totalité des terrains concernés par un projet pour en garantir une cohérence urbaine.

## P

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

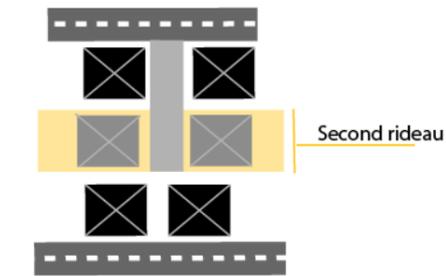
## R

**Retrait** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**Ruine** : La ruine est un bâtiment dégradé. N'est pas considéré comme une ruine un bâti comportant des fondations, au moins 1/5 de ces murs et la moitié de sa toiture.

## S

**Second rideau** : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



**Surélévation** : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec un permis de construire. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol, contrairement à l'extension.

## U

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

## V

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

**Volume principal** : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

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

## IX. La structure du règlement

### 1. L'organisation du règlement



Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».



#### **Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**



ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES



ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE



#### **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

ARTICLE 12 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 13 - RESEAUX

***Se référer au TITRE I « Règles générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.***

### 2. Les destinations et sous-destinations

La modernisation des PLU(i) a introduit une évolution des destinations définies par le code de l'urbanisme. On dénombre aujourd'hui **5 destinations et 20 sous destinations**. Ces destinations et sous destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le présent règlement reprend ces éléments de cadrage dans l'écriture de ces articles.

**La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.



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



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



**La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.



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

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

**La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



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



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



**La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.



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



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

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

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

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

**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette

sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.



**La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.



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



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



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

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

Dans le cadre du règlement du PLUi du Génois Bilurien, une catégorie « autres occupations et utilisations du sols » a été ajoutée pour répondre aux cas spécifiques. Cet élément ne répond pas aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme et visent à encadrer des activités précises.

La mise en place de ces dispositions est en lien avec les articles R. 151-30 et R. 151-33 qui permettent d'interdire au sein des zones « Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités », soit pour des raisons de sécurité ou salubrité soit simplement en le prévoyant dans le projet d'aménagement et de développement durable et permettent de réglementer « en fonction des situations locales... les types d'activités que le PLUI définit. »

**Ces autres usages et occupations du sols regroupent notamment les activités liées aux carrières, aux centres équestres, aux espaces de carrières, aux projets photovoltaïques, ... Ces activités ayant vocation à être admises dans des espaces bien spécifiques.**



# Dispositions applicables aux zones urbaines

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines



Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

## Zones urbaines mixtes

Secteur	Correspondance	Description
Ua	Zone urbaine centrale	La zone Ua correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
Ub	Zone urbaine périphérique	La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
Uh	Zone urbaine de hameaux	La zone Uh est composée des hameaux historiques ayant une urbanisation implantée de manière hétéroclite. Ces hameaux admettent de nouvelles constructions, uniquement en densification.

## Zones urbaines spécifiques

Secteur	Correspondance	Description
Uz	Zone urbaine à vocation activité	La zone Uz est dédiée aux activités artisanales et industrielles.
Uzc	Zone urbaine à vocation activités commerciales	La zone Uzc est dédiée aux activités commerciales
Ue	Zone urbaine à vocation équipement	La zone Ue accueille les équipements municipaux ou communautaires en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



### ***ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas de destruction de bâtiment situé dans une zone d'aléa du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

**Pour les zones urbaines concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---



**Zones Urbaines (U) :**

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>HABITATION</b>						
Logement	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ue, Uz, Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)</li> </ul>						
Hébergement	V	V	V	X	X	

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zone Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</li> <li>L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerces de détail existantes est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.</li> </ul>						
<b>En zone Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc)</li> <li>Les extensions des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de vente déjà existants sous conditions :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).</li> </ul> </li> <li>L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) &gt; 300 m<sup>2</sup> de SV sous conditions :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,</li> <li>de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.</li> </ul> </li> </ul>						



Restauration	V	V	V	V	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X	X	X
Cinéma	V	V	V	V	X	X

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
--	----	----	----	----	----	-----

Est toujours autorisé l'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics existantes à la date d'approbation du PLUi, y compris si celles-ci relèvent des sous-destinations non autorisées ci-dessous.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
--	----	----	----	----	----	-----

**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES**

Industrie	V	V	V	X	V	X
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub et Uh :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>						
Entrepôts	X	X	X	X	V	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
--	----	----	----	----	----	-----

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Exploitation agricole	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uz, Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions des bâtis agricoles implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi sont admises. Sous réserve que ces extensions n'induisent pas de nuisances supplémentaires pour l'habitat.</li> </ul>						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>						
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	V	V	V	V	V	
Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V	
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes sur mât (compris avec les pâles) d'une hauteur inférieure à 12 mètres, sont autorisées, sous réserve de ne pas être implantées sur voies. Ces dernières sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres des abords des monuments historiques.</li> </ul>						
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.</li> </ul>						
Les carrières	X	X	X	X	X	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	
Les installations classées pour l'environnement	V	V	V	V	V	
<b>Conditions :</b>						
<b>En zones Ue, Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.</li> </ul>						
<b>En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uz :</b>						
L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.						



## ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1.1. Règle générale

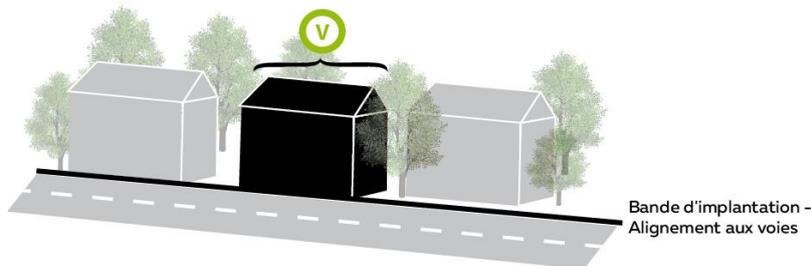
Pour toutes les constructions :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

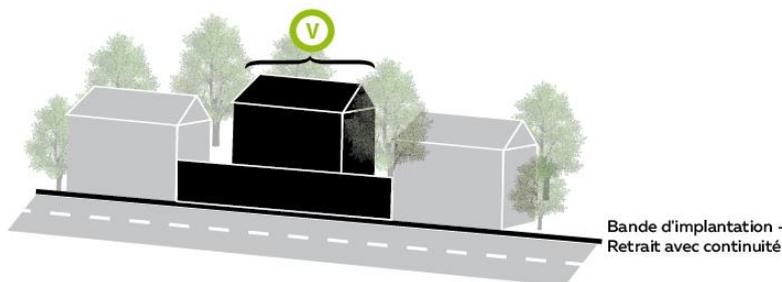
#### En zones Ua :

Dans le but de préserver le caractère patrimonial du centre-bourg, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,



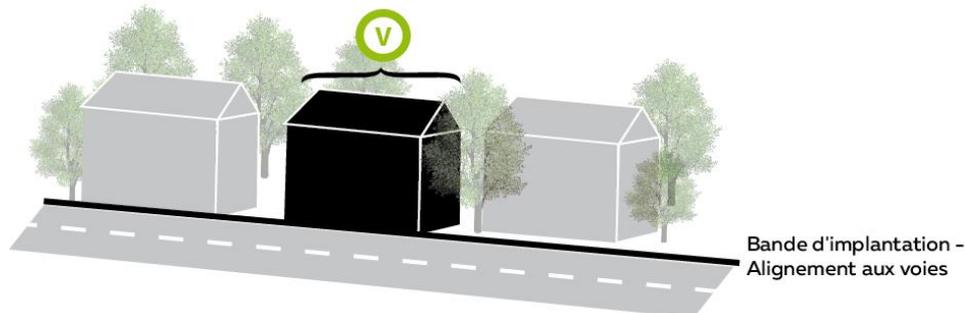
- Soit en recul, avec un dispositif type muret implanté à l'alignement de la voie



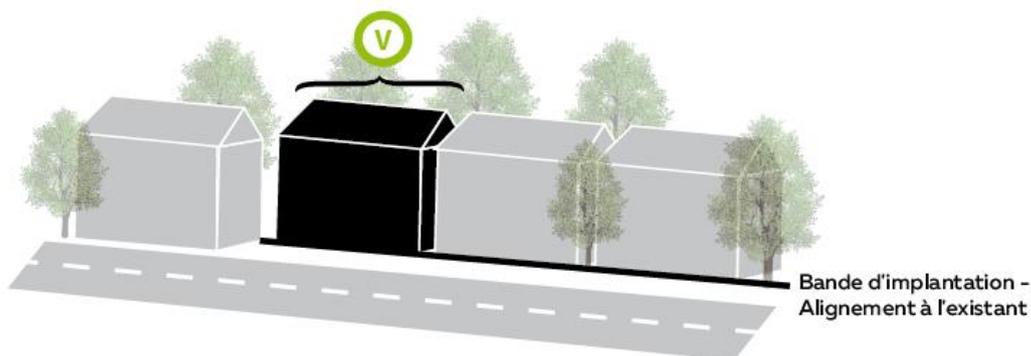
### En zones Ub et Uh :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,



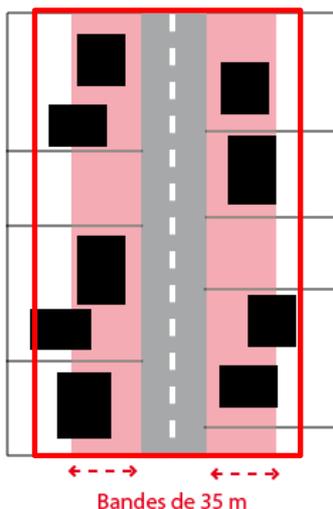
- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement.



- Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit définit.

### En zone Uh :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans leur intégralité à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de l'axe des voies publiques.



### En zones Ue et Uz :

D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation,
- Soit retrait dans l'alignement de l'implantation des constructions voisines,

dès lors que les constructions nouvelles, n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

### 1.2. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

#### **Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.



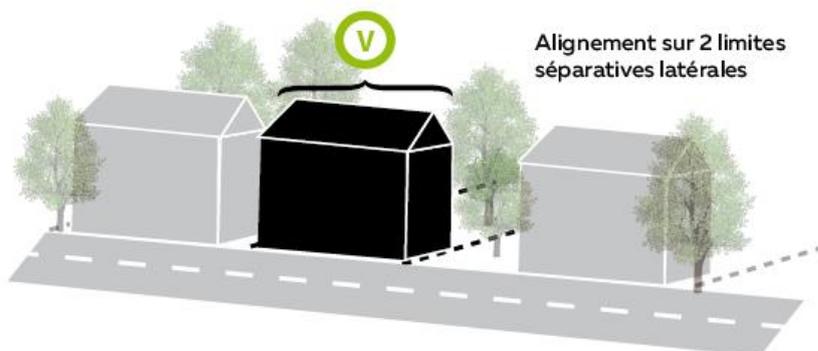
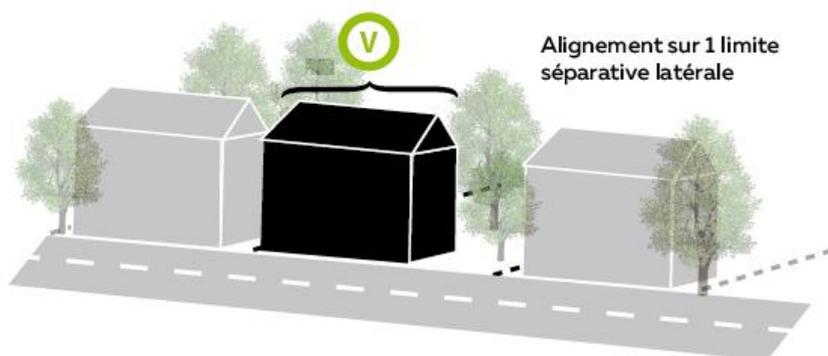
## ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1.1. Règle générale

#### En zone Ua :

Les constructions doivent être implantées :

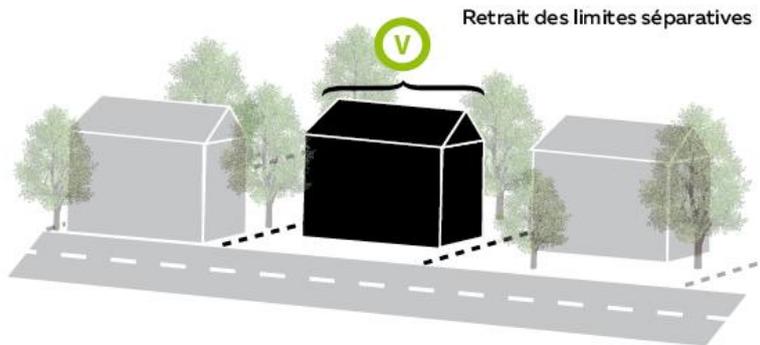
- **A l'alignement par rapport à au moins une des limite(s) séparative(s)**



### En zones Ub et Uh :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives



### En zone Uz :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupe feux,
- Soit en retrait des limites séparatives,

**Dans le cas où le bâtiment n'est pas équipé de murs coupe-feux, un retrait des limites séparatives de 5 mètres est à respecter.**

### En zone Ue :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

## 1.2. Dispositions particulières

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions particulières

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Se référer au PPRI

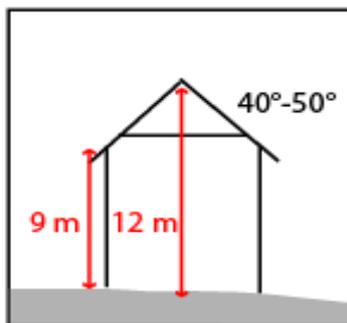


## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Règle générale

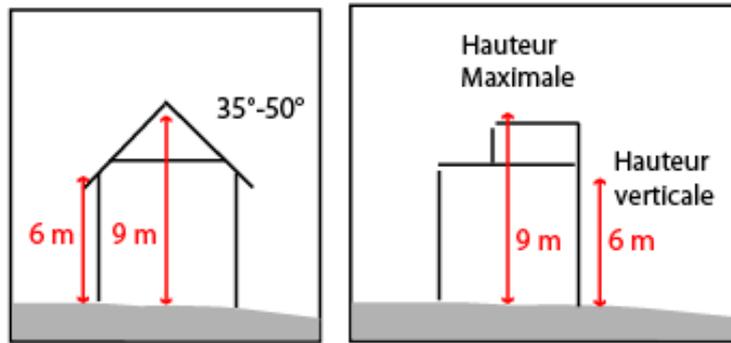
En zone Ua :

- La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



En zones Ub et Uh :

- En zone Ub, la hauteur des constructions à sous-destination d'hébergement ne peut excéder 12m (maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ...)
- Pour les autres destinations et sous destinations autorisées, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres pour les attiques qui sont autorisées.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

#### En zones Ue et Uz :

La hauteur des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.

#### 1.2. Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démolé depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**



**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**



### 1.1. Façades

#### **En zone Ua**



Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.



La zone Ua correspond aux centres historiques des bourgs et représente le patrimoine urbain historique des communes du Gesnois Bilurien. Les éléments architecturaux typiques doivent être conservés.

Les façades seront de teintes beiges à ocrées voire brunes. **Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.**

Les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.

Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi, les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, aux équipements publics ou aux portes de garage. Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées. Les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux.

La réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures est obligatoire. Celui-ci sera d'une teinte plus claire que celle de la façade. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de teintes pastel clair et les portes dans un ton soutenu ou foncé. Le blanc pur est interdit (à l'exclusion des volets roulants). **Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.**

**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**

### En zones Ub et Uh

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**



**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel.**



**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.**



**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**



### En zones Ue et Uz :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les dépôts et aires de stockage doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

**Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

## 1.2. Toitures

### **En zone Ua**

Afin de préserver l'unité architecturale des centres historiques, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter une pente d'au moins 40°.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit :

- En ardoises de taille maximum 40 x 32 cm
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, de 65 à 70 unités au m<sup>2</sup>.
- Les tuiles de teinte noire ou en béton sont interdites
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront de préférence maintenus à l'identique.

Les toitures-terrasses seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction et pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>. Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant.

#### **Pour les annexes aux habitations :**

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

## En zones Ub et Uh

### Pour les bâtiments à usage d'habitation :



La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc, cuivre ou bac acier.



**La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.**



Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. **Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.**



### Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

### Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur

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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.



#### En zones Uz et Ue :

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.



Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.



### 1.3. Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

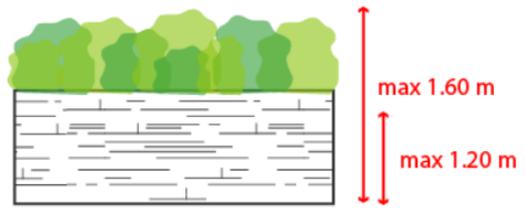
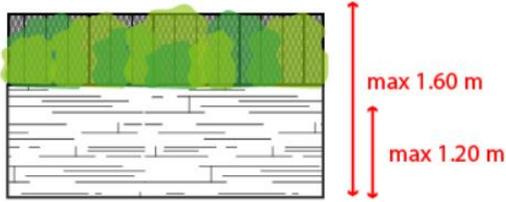
Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

#### En zone Ua :

**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre**. Ce muret peut être surmonté d'une **grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, doublée ou non d'une haie multi spécifique**. Il peut également être surmonté d'une haie multi spécifique simple.
- Soit d'un **mur plein en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite de 1.60m maximum dans le cas de restauration de murs existants

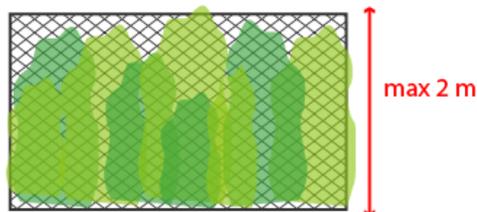
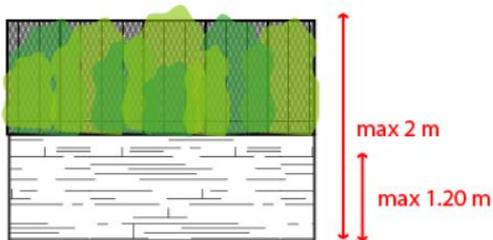
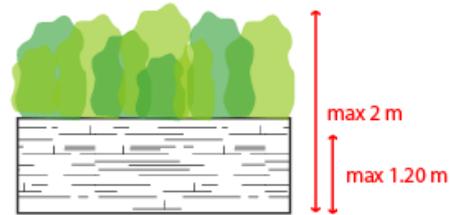
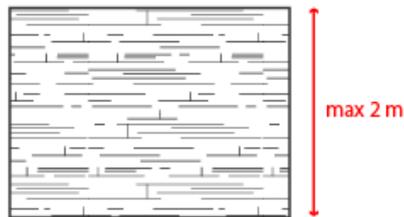


La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.

Les murs, murets ou murs-bahuts en limite de voie ou d'emprise publique sont soit en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite, de teinte beige/crème à ocrée, identitaire du Gesnois Bilurien.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de murs pleins, parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple ou de grillage simple.

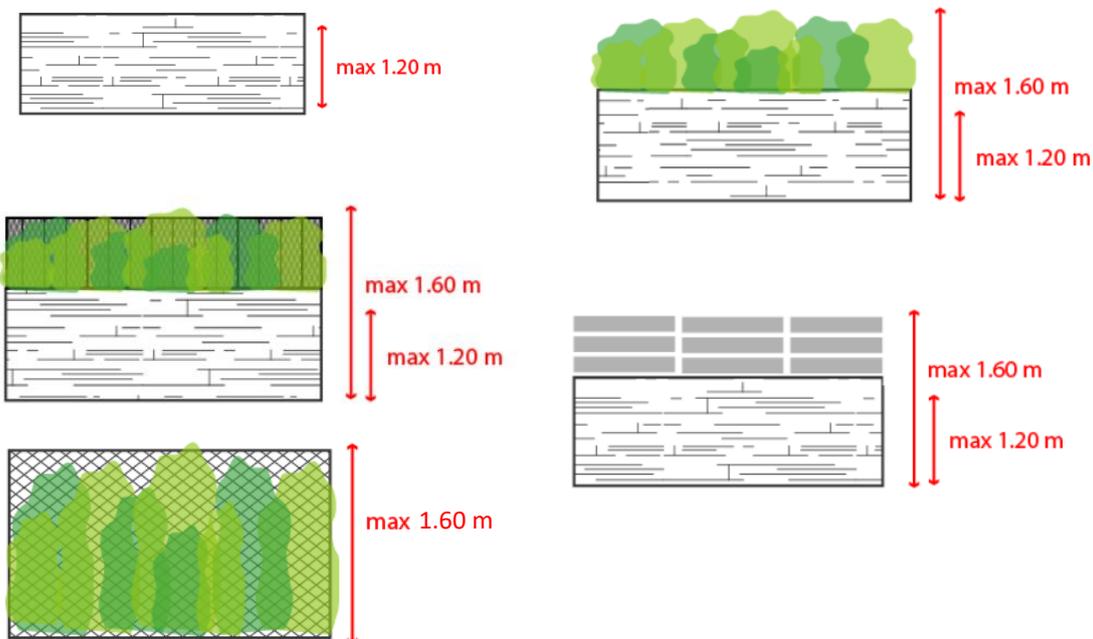


La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

**En zones Ub et Uh :**

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre**, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret** en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,
- Soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.

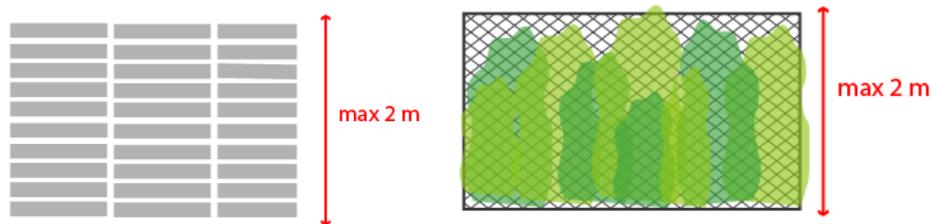


**La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.**

**Dans le cas de terrain ayant plusieurs limites avec les voies et emprises publiques,** la hauteur de la clôture de fond de jardins est relevée à 2 mètres. Dans ce cas, les clôtures pourront être constituées de murs pleins, parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple ou de grillage simple.

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les** plaques de béton
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire voie doublé d'une haie multi spécifique.



**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.**

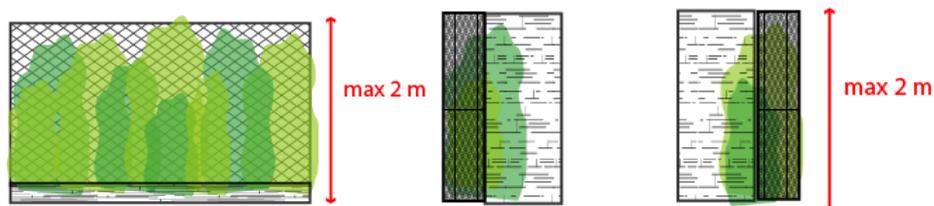
#### **En zones Ue et Uz :**

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Les clôtures devront être constituées :

- **d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés.**

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.**

#### **Dans les zones repérées au document graphique comme soumises au risque inondation :**

**Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.**

## **ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

La superficie des espaces libres entre 200 et 250m<sup>2</sup> doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Pour les terrains de 250m<sup>2</sup> à 350m<sup>2</sup> la superficie d'espaces libres doit être au minimum de 25%, au-delà la part d'espaces libres s'établit à 30% Parmi ces espaces libres pourront être comptabilisés les toitures et façades végétalisées. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface.

**Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux, pour permettre une plus grande densité de bâti et une qualité de espaces publics partagés.**

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **En zone Ua :**

Les nouvelles constructions à vocation habitation, commerce, restauration, hôtellerie et activité de service avec accueil de clientèle sont exemptées des règles de stationnement édictées dans les dispositions générales.

**Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.**

## **III. Équipements et Réseaux**

### **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

**Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.**

### **ARTICLE 12 – RESEAUX**

**Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales**

# Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone. Une urbanisation par phase est autorisée mais toujours dans le cadre d'une opération groupée.

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

## Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Secteur	Correspondance	Description
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AU correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir de nouvelles opérations de logements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUz</b>	Zone à urbaniser à vocation activité	La zone 1AUz correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir les extensions des zones d'activités déjà présentes sur le territoire. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUe</b>	Zone à urbaniser à vocation équipement	La zone 1AUe correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir de nouveaux équipements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## Zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation

	Secteur	Correspondance	Description
	2AU	Zone à urbaniser à long termes à vocation habitat	La zone 2AU correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des opérations de logements à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.
	2AUz	Zones à urbaniser à long terme à vocation activités	La zone 2AUz correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir l'extension des zones d'activités à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.
			
	2AUe	Zone à urbaniser à long terme à vocation équipement	La zone 2AUe est en lien avec des projets d'implantation d'équipements collectifs. Cette zone n'est pas ouverte en l'état. Le cas échéant, elle devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation.
			

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



### *ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS*

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Pour les zones à urbaniser concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

#### **En zones 2AUh, 2AUy et 2AUe:**

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---



**Zones à Urbaniser (AU) :**

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
--	-----	------	------	-----	------	------

**HABITATION**

Logement	V	V	V	X	X	X
----------	---	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones 1AUe et 1AUz :**

- La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)

Hébergement	V	X	V	X	X	X
-------------	---	---	---	---	---	---



	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
--	-----	------	------	-----	------	------

**COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE**

Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X
---------------------------------	---	---	---	---	---	---

**Conditions :**

**En zones 1AUz et 1AUe:**

- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc)
- Les extensions des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de vente déjà existants sous conditions :
  - la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,
  - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).
- L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m<sup>2</sup> de SV sous conditions :
  - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
  - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.

Restauration	V	V	V	X	X	X
Commerce de gros	X	V	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	X	X
Cinéma	V	X	V	X	X	X



	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	V	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	V	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	X	X

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES</b>						
Industrie	V	V	X	X	X	X
<b>Condition :</b>						
<b>En zone 1AU :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>						
Entrepôts	X	V	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	X	X

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X

1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
-----	------	------	-----	------	------

<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>						
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	V	V	V	V	V	V
Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zones 1AU, 1AUz, 1AUe, 2AU, 2AUz, 2AUe :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes sur mât (compris avec les pâles) d'une hauteur inférieure à 12 mètres, sont autorisées, sous réserve de ne pas être implantées sur voies. Ces dernières sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres des abords des monuments historiques.</li> </ul>						
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zones 1AU, 1AUz, 1AUe, 2AU, 2AUz, 2AUe :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.</li> </ul>						
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les centres équestres	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	V	V	V	V	V
<b>Conditions :</b>						
<b>En zones 1AUz et 1AUe :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.</li> </ul>						
<b>En zones 1 AU, 1AUz, 1AUe, 2AU, 2AUz, 2AUe :</b>						
L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.						

### **ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1.1. Règle générale

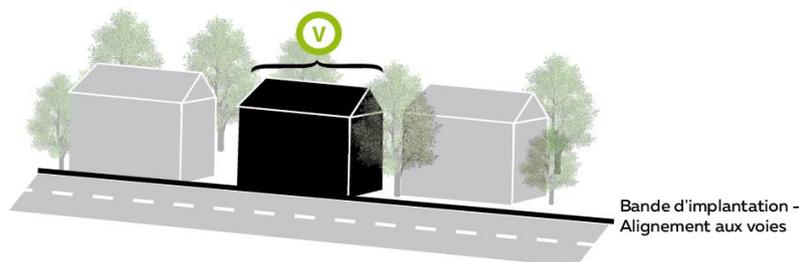
Pour toutes les constructions :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

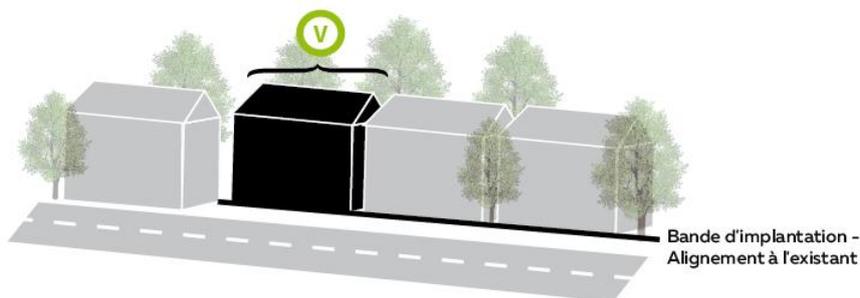
#### En zone 1AU :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,



- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës ne sont pas implantées à l'alignement.



- Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit défini.

### En zones 1AUe et 1AUz :



D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.



Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées :



- Soit en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation,
- Soit retrait dans l'alignement de l'implantation des constructions voisines,



dès lors que les constructions nouvelles, n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.



### 1.2. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

#### **Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité. Les obligations d'alignement peuvent ne s'appliquer que sur la voie principale ou d'accroche de la façade principale.

## ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



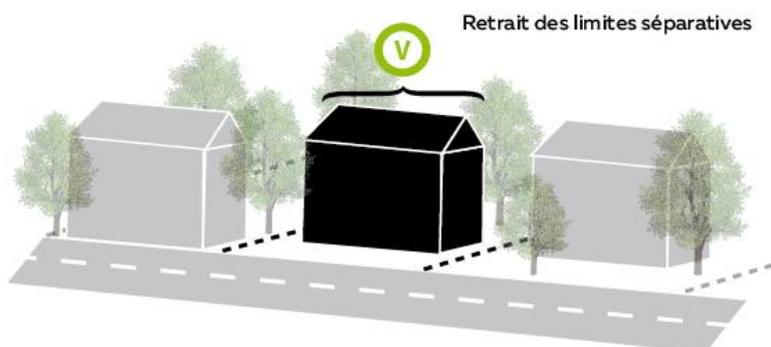
### 1.3. Règle générale



#### En zone 1AU :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives



#### En zone 1AUz :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupe-feux,
- Soit en retrait des limites séparatives,

Dans le cas où le bâtiment n'est pas équipé de murs coupe-feux, un retrait des limites séparatives de 5 mètres est à respecter.

#### En zone 1AUe :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

### 1.4. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.



## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions particulières

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

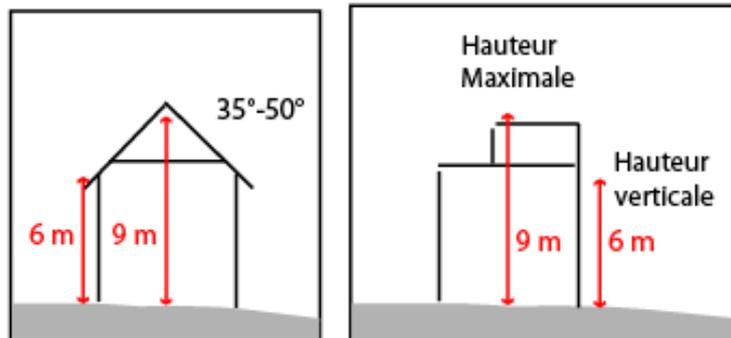
Se référer au PPRI

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1.5. Règle générale

En zone 1AU :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres pour les attiques qui sont autorisées.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

En zones 1AUe et 1AUz :

La hauteur des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.

### 1.6. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

### 1.7. Façades

#### **En zone 1AU :**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs.



**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.**



**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**



**En zones 1AUe et 1AUz :**



Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.



Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les dépôts et aire de stockage doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

**Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

## 1.8. Toitures

### Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :



- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux ou tuiles d'aspect identiques,



- en ardoise naturelle ou artificielle

- ou en zinc, cuivre ou bac acier.



Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

### En zone 1AU :

**La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.**

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. **Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.**

### Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.

### Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.



### En zones 1AUz et 1AUe :



Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.



Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.



### 1.9. Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

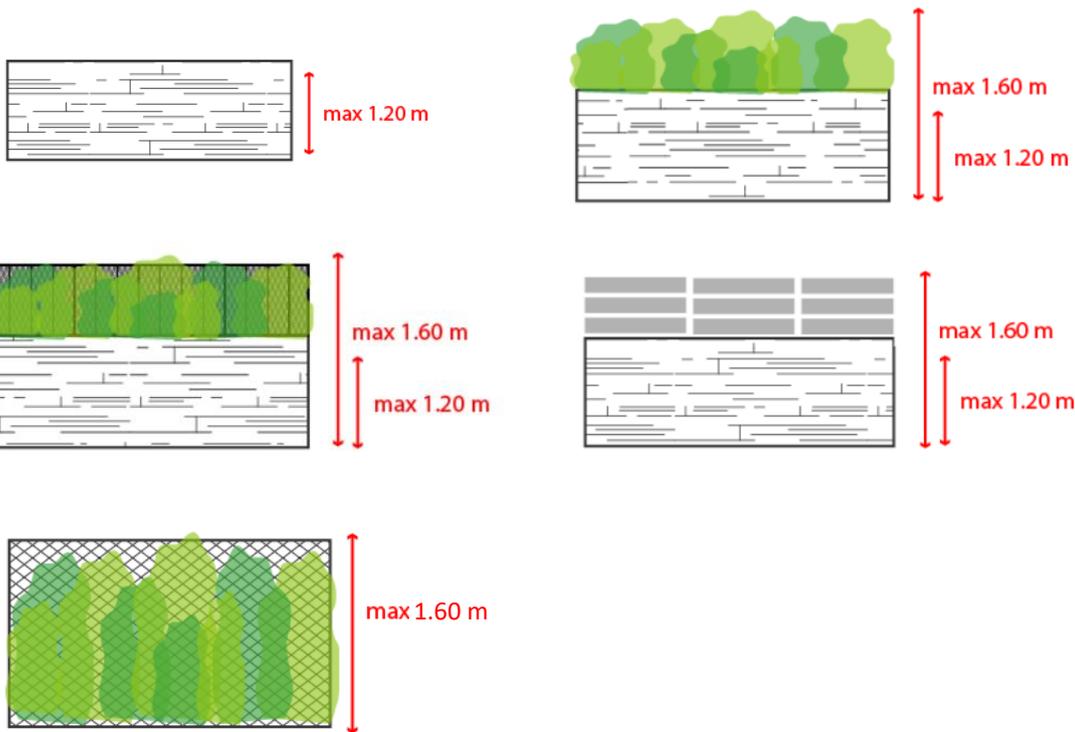
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

### En zone 1AU :

**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre**, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret** en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,

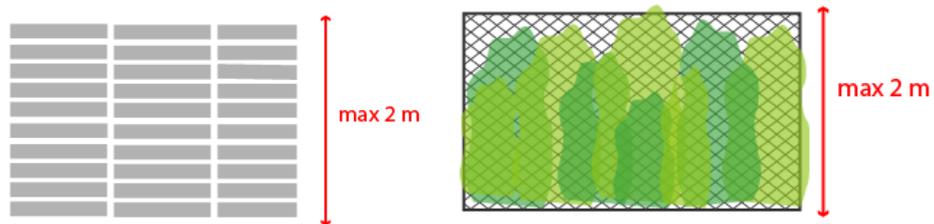
- Soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.



**La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.**

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les plaques de béton**
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire voie doublé d'une haie multi spécifique.



**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

**En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune (tôle, amiante-ciment etc...) est interdite.**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.**

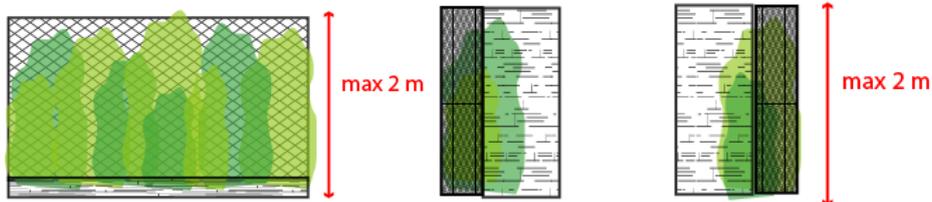
### En zones 1AUe et 1AUz :

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Les clôtures devront être constituées :

- **d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés.**

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.**

### Dans les zones repérées au document graphique comme soumises au risque inondation :

Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.



Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.



Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).



La superficie des espaces libres doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres pourront être comptabilisés les toitures et façades végétalisées. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface.



Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux.



## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

### **III. Équipements et Réseaux**

#### **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

#### **ARTICLE 12 – RESEAUX**

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales

# Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles



Art R151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

## Zones agricoles

Secteur	Correspondance	Description
A	Zone agricole	La zone A est liée à l'activité agricole ; sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



### ***ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après destruction ou démolition est également admise. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.

**Pour les zones agricoles concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

**Zones Agricoles (A) :**

A

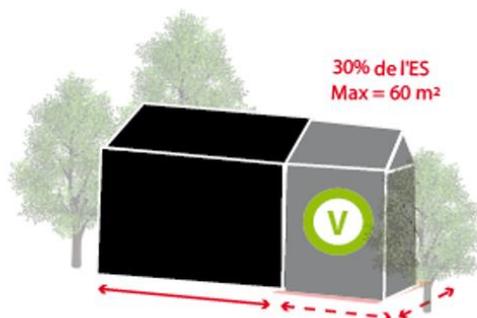
**HABITATION**

Logement

V

**Condition :****En zone A – dispositions applicables aux tiers :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



- Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.
- Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limitée à 40m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

**En zones A :**

- Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et lié à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :
  - Le demandeur du logement de fonction a le statut de chef d'exploitation à titre principal ;
  - Une activité agricole déjà existante et pérenne est implantée sur le site ;
  - L'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur est avérée, ou bien sa vétusté est telle que sa restauration n'est pas raisonnablement envisageable, ou encore s'il s'agit d'un cas de décohabitation imposée (divorce, ...) ;

<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement de fonction devra se situer dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.</li> <li>1 seul logement de fonction est admis par exploitation individuelle. Lorsqu'il y a plusieurs associés dans l'exploitation agricole, le nombre de logements de fonction est limité à 2 sur un site présentant des activités d'élevage, et à 1 seulement sur un site sans activité d'élevage.</li> </ul>	Hébergement	X
---	-------------	---



A

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V
<b>Condition :</b>		
<b>En zone A :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul> </li> </ul>		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
<b>Condition :</b>		
<b>En zone A :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités d'hébergement et de restauration liées à l'activité agricole devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;</li> <li>Des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;</li> </ul>		
	Cinéma	X

A



EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
<b>Condition :</b>	
<b>En zone A :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'elles 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.</li> </ul>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X

A

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES	
Industrie	X
Entrepôts	V
<b>Condition :</b>	
<b>En zone A :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.</li> </ul>	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

A

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
<b>Condition :</b>	
<b>En zone A :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres, ....) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...);</li> <li>Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...);</li> <li>Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...);</li> </ul>	
Exploitation forestière	X



		A
<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire		V
Les éoliennes		V
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)		X
Les affouillements et exhaussements de sol		V
<b>Condition :</b>		
<b>En zones A :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.</li> </ul>		
Les carrières		X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		X
Les équipements et constructions liées à la production d'énergies renouvelables		V
<b>Condition :</b>		
<b>En zone A :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;</li> <li>les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.</li> </ul>		
Les installations classées pour l'environnement		V
<b>Conditions :</b>		
<b>En zone A:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.</li> </ul>		

### **ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Néant

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



#### 1.1. Règle générale

##### Pour toutes les constructions :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.



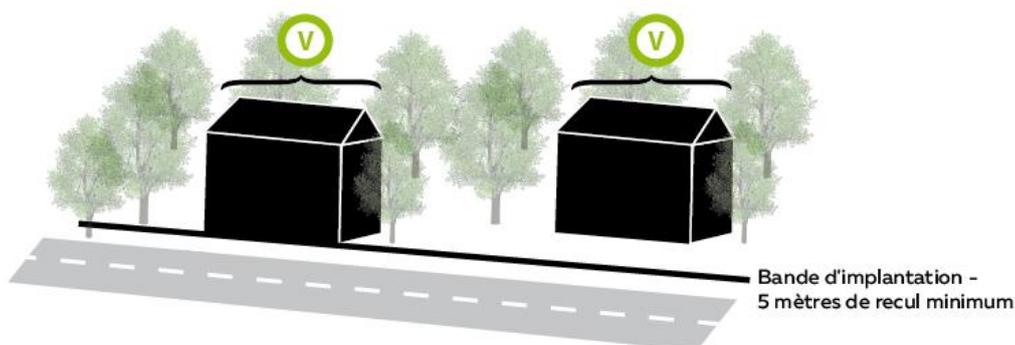
##### En zone A :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,

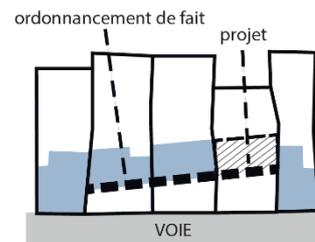


- Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,



## 1.2. Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de constructions existantes à moins de 5 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**



Lorsqu'un ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

### Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

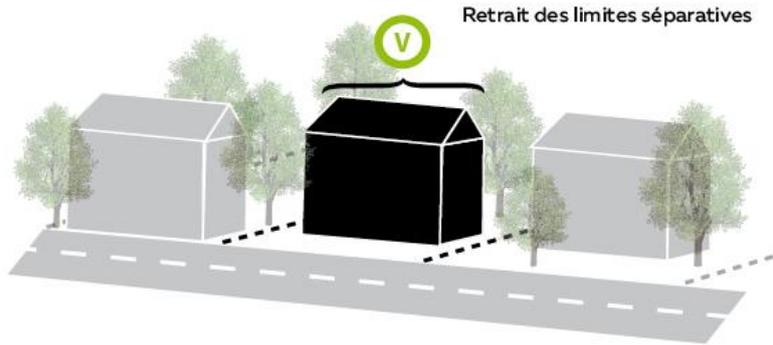
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.3. Règle générale

#### En zone A :

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives**



### **Les annexes aux habitations :**

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) elles peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

#### 1.4. Dispositions particulières

### **Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :**

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI. Pour le détail du règlement du PPRI, se référer aux pièces annexes du PLUi.

### **En zone A :**

#### **Les annexes et autres constructions :**

L'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> par habitation au total depuis la date d'approbation du PLUi L'annexe doit se situer au maximum à 25m de la construction.

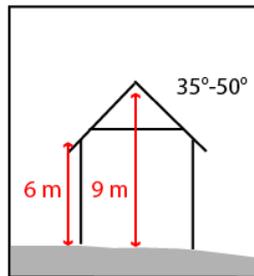
## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1.5. Règle générale

#### En zone A :

##### Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage**.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



##### Les annexes et autres constructions :

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faîtage ou à l'attique. Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage ou à l'attique.

##### Pour les bâtiments agricoles :

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

### 1.6. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

##### Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial et les changements de destinations devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

### 1.7. Façades

**Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

En ce qui concerne les changements de destination, les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.

Par ailleurs, le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de teintes pastel clair et les portes dans un ton soutenu ou foncé. Le blanc pur est interdit (à l'exclusion des volets roulants).

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs.

**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.**

### Pour les bâtiments agricoles et d'activité :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.



Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.



Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.



Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.



Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.



Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune (tôle, amiante-ciment etc...) ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

**Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.**

### 1.8. Toitures

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Les toitures en pentes doivent être réalisées :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- en cuivre, zinc et bac acier.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

**La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.**

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. **Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.**



#### Pour les annexes aux habitations :



- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.



**Les matériaux de fortunes (tôle, amiante-ciment etc.) sont interdits.**



#### Pour les bâtiments agricoles et d'activité :



L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**

**Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

#### Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

### 1.9. Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.



L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.



Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.



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



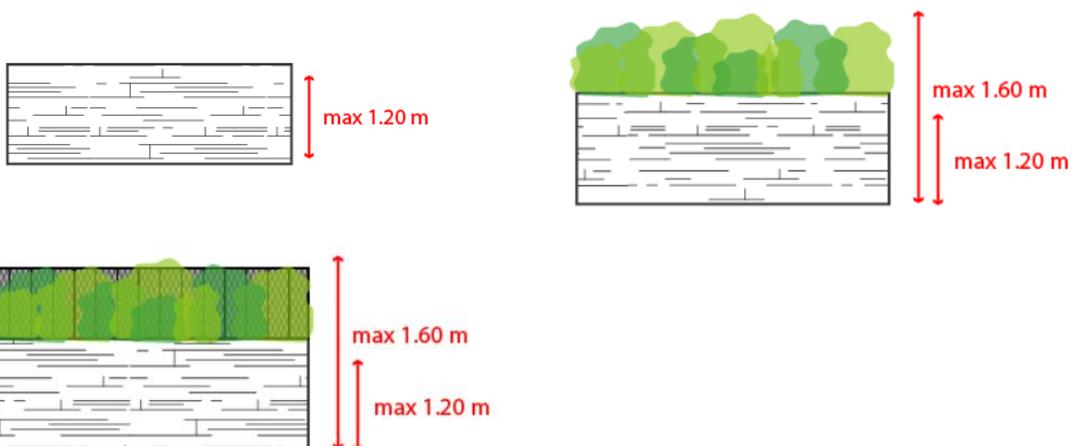
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



**Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :**

**A l'alignement des voies et emprises,** les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre**, surmonté ou non d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1.20 mètre accompagné d'une haie composée d'essences locales

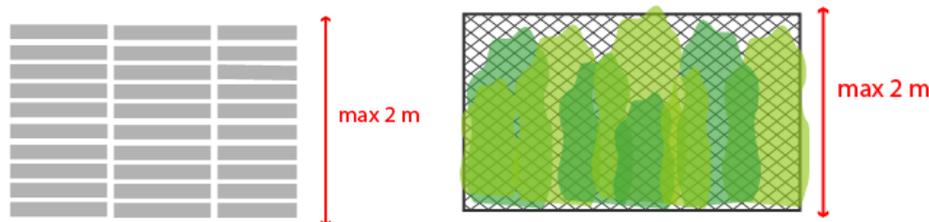


**La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.**

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :



- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les plaques de béton**
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire voie doublé d'une haie multi spécifique.



**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

**En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune (tôle, amiante-ciment etc...) est interdite.**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.**

## **ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.**

### III. Équipements et Réseaux

#### **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.



#### **ARTICLE 12 – RESEAUX**

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales



# Chapitre 5 : Dispositions

## applicables aux zones

## naturelles : Les zones N, NI, Nf

## et Nj



Art R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".  
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

### Zones naturelles

Secteur	Correspondance	Description
<b>N</b>	Zone naturelle générale	La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que le la construction d'annexes aux habitations.
<b>NI</b>	Zone naturelle de loisirs	La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que le la construction d'annexes aux habitations.
<b>Nf</b>	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicole	La zone Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un document de gestion, où les constructions liées aux activités forestières sont admises.
<b>Nj</b>	Zone naturelle liée à la présence de jardins - STECAL	La zone Nj concerne des jardins au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine, qui sont à préserver en tant que tels dans le temps du PLUi. STECAL

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



### ***ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

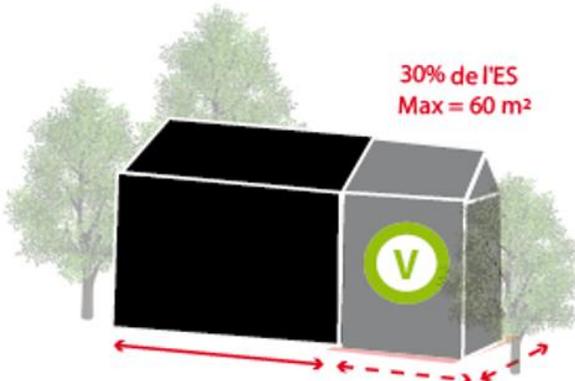
Les équipements de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements (exemples : cheminement, aires de jeux, sanitaires,...) à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'intégration paysagère.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.

**Pour les zones naturelles concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PRRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V		
<b>Zones Naturelles (N) :</b>				N	NI	Nf	Nj
<b>HABITATION</b>							
		Logement	V	X	X	X	X
		Hébergement	V	X	X	X	X
<b>Condition :</b>							
<b>En zone N :</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul>					
		 <p style="color: red; text-align: center;">30% de l'ES Max = 60 m<sup>2</sup></p>					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.</li> <li>Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m<sup>2</sup>.</li> <li>Le changement de destination vers la destination habitation ou hébergement d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <b>Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</b></li> </ul>					

	N	NI	Nf	Nj
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X



Cinéma	X	X	X	X
--------	---	---	---	---

N	NIX	Nf	Nj
---	-----	----	----

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
--	---	---	---	---

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones N, NI, Nf, Nj :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles 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.

**En zone NI**

- sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, parcs ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
---	---	---	---	---

Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
-------------------------------	---	---	---	---

Equipements sportifs	X	X	X	X
----------------------	---	---	---	---

Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
---------------------------------------	---	---	---	---

N	NI	Nf	Nj
---	----	----	----

**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES**

Industrie	X	X	X	X
-----------	---	---	---	---

Entrepôts	X	X	X	X
-----------	---	---	---	---

Bureau	X	X	X	X
--------	---	---	---	---

Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
-----------------------------------	---	---	---	---

N	NI	Nf	Nj
---	----	----	----

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Exploitation agricole	X	X	X	X
-----------------------	---	---	---	---

Exploitation forestière	X	X	V	X
-------------------------	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones N :**

- Elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (tels que constructions pour le stockage, la transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site)



		N	NI	Nf	Nj
<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>					
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire		V	X	X	X
Les éoliennes		V	X	V	X
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)		X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol		V	V	V	V
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zones N, NI, Nf, Nj :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.</li> </ul>					
Les carrières		X	X	X	X
Les centres équestres		X	X	X	X
Les constructions de moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels		X	X	X	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement		V	X	V	X
<p><b>Conditions :</b></p> <p><b>En zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.</li> </ul>					

### ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1.1. Règle générale

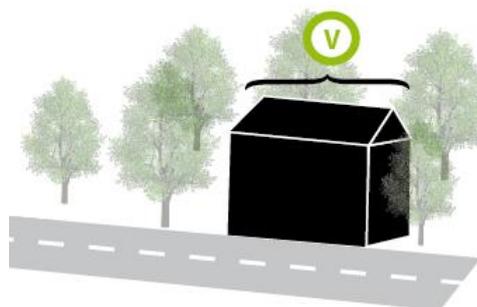
##### Pour toutes les constructions :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

##### En zones N et Nf :

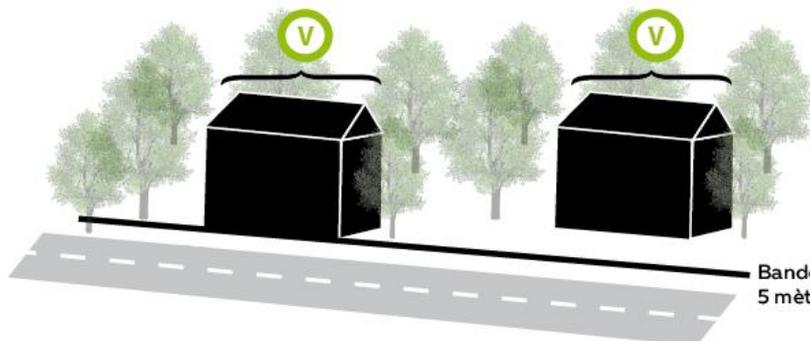
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,



Bande d'implantation -  
Alignement aux voies

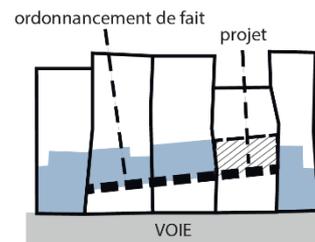
- Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,



Bande d'implantation -  
5 mètres de recul minimum

## 1.2. Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de constructions existantes à moins de 5 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**



Lorsqu'un ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

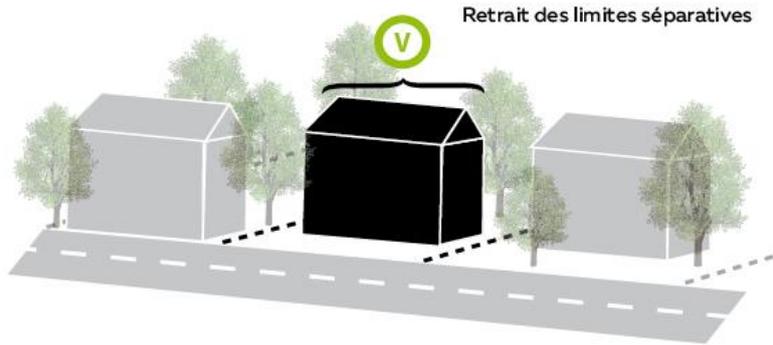
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.3. Règle générale

#### **En zones N et Nf :**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives**



### **Les annexes aux habitations :**

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) elles peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### 1.4. Dispositions particulières

#### **Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone N :**

#### **Les annexes et autres constructions :**

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> par habitation au total depuis la date d'approbation du PLUi.

### **En zone Nj :**

Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup>d'emprise au sol.

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



### 1.5. Règle générale

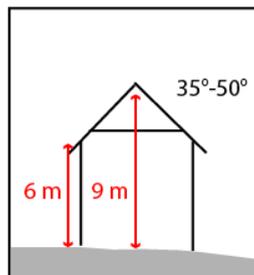


#### En zone N :



#### **Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.**
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



#### **Les annexes et autres constructions :**

Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

#### En zone Nf et NI :

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

#### **En zone Nj :**

La hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage.

### 1.6. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En ce qui concerne les changements de destination, les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.

Par ailleurs, le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et-demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de teintes pastel clair et les portes dans un ton soutenu ou foncé. Le blanc pur est interdit (à l'exclusion des volets roulants).

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 changements de destination, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

## 1.7. Façades

### Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :



Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.



Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**



**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs.



**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.**

### Pour les bâtiments sylvicoles :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement.

**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**

**Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.**

## 1.8. Toitures

### Pour les bâtiments à usage d'habitation :



Les toitures en pentes doivent être réalisées :



- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux,

- en ardoise naturelle ou artificielle



- en cuivre, zinc et bac acier.



Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

### La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. **Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.**

### Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.

**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**

### Pour les bâtiments sylvicoles :

L'aspect des toitures devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**

**Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

## Les panneaux photovoltaïques :



Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.



Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.



Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

### 1.9. Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

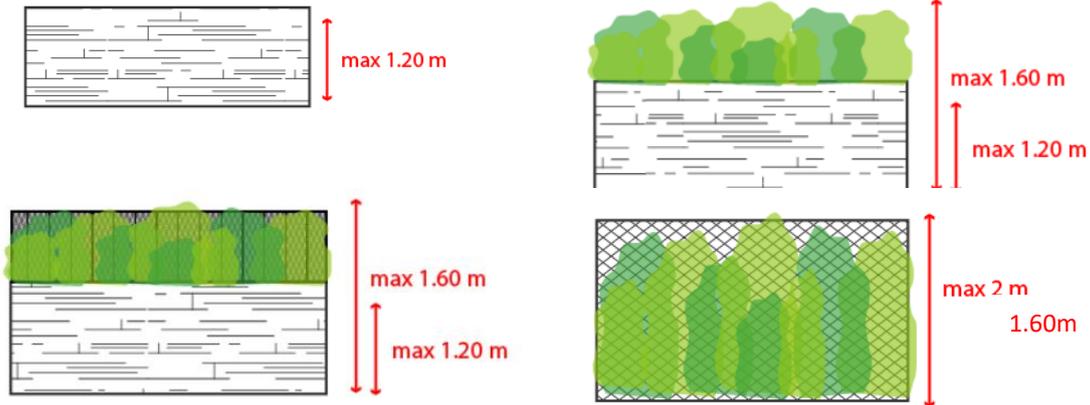
Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

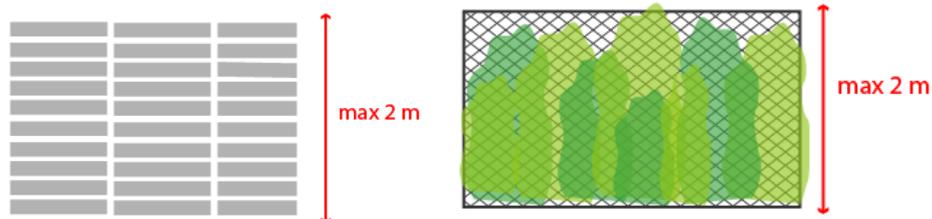
- Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre**, surmonté ou non d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1.20 mètre accompagné d'une haie composée d'essences locales



**La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.**

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les plaques de béton**
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire voie, doublés d'une haie multi spécifique.



**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

**En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.**

## **ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**



Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.



### **III. Équipements et Réseaux**



## **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.



## **ARTICLE 12 – RESEAUX**

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales

# Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles : Les zones Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nph, Nce, Nbd



Art L 151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

## Zones naturelles spécifiques



Secteur	Correspondance	Description
<b>Nmi</b>	Zone naturelle liée à des infrastructures militaires	La zone Nmi correspond à une zone en lien avec la présence d'activités militaires. Les constructions et aménagements en lien avec cette vocation sont admis.
<b>Ngv</b>	Zone naturelle liée aux aires d'accueil des gens du voyage	La zone Ngv est liée à la présence d'équipements : aire d'accueil des gens du voyage. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à cet équipement sont admis.
<b>Nlt</b>	Zone naturelle liée à des installations de tourisme et de loisirs	La zone Nlt est liée à la présence d'installations touristiques. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la vocation touristique et aux loisirs sont admis, dans le respect des dispositions du PPRI.
<b>Nz</b>	Zone naturelle liée à la présence d'activités économiques	La zone Nz est liée à la présence d'activités économiques isolées. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
<b>Nbd</b>	Zone naturelle liée au secteur du domaine du Bois-Doublé	La zone Nbd est liée à la présence du château du Bois Doublé et ses annexes. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la mise en valeur touristique du domaine sont admis.
<b>Nph</b>	Zone naturelle liée développement photovoltaïque	La zone Nph est liée l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, dans la mesure où cela reste compatible avec les enjeux de trame verte et de qualité paysagère.
<b>Nce</b>	Zone naturelle liée aux carrières	La zone Nce est liée à la présence de carrière en exploitation.

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



### ***ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.

**Pour les zones naturelles concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PRRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**



Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises			V	Occupation du sol admises sous conditions		V
<b>Zones Naturelles (N) :</b>		<b>Nmi</b>	<b>Ngv</b>	<b>Nlt</b>	<b>Nph</b>	<b>Nce</b>	<b>Nz</b>	<b>Ndb</b>
Logement	X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	V	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	NI	Nph	Nce	Nz	Ndb
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	V	X
Restauration	X	X	V	X	X	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	V	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
Industrie	X	X	X	X	X	V	X
Entrepôts	V	X	X	X	X	V	X
Bureau	V	X	V	x	X	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
--	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
--	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>							
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	X	X	X	X	X	X	X
Les éoliennes	X	X	X	X	X	X	X
Les Parcs photovoltaïques				X	X		
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	V	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V	V
Les aménagements légers liés à des installations de loisirs	X	X	V	X	X	X	X
Les Aires d'accueil des gens du voyage	X	V	X	X	X	X	X
Les aménagements et constructions en lien avec les déchetteries	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	V	X	X
Les aménagements et constructions en lien avec les stations d'épurations	X	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	X	X	X	V	V	X	X

### ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



#### 1.1. Règle générale

Pour toutes les constructions :



- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

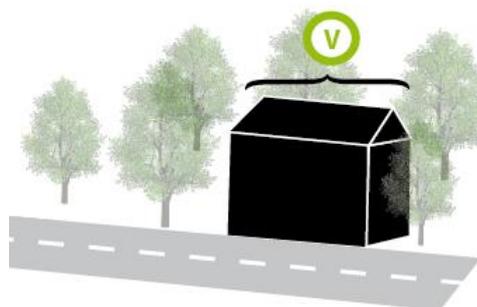


En zones Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nbd, Nce et Nph :



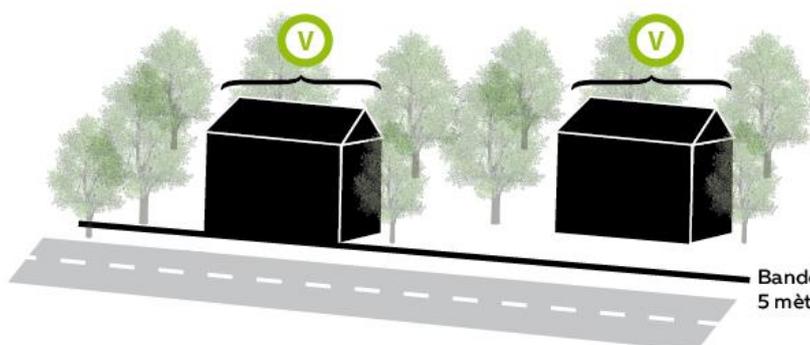
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,



Bande d'implantation -  
Alignement aux voies

- Soit à l'alignement en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,



Bande d'implantation -  
5 mètres de recul minimum

## 1.2. Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**



Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

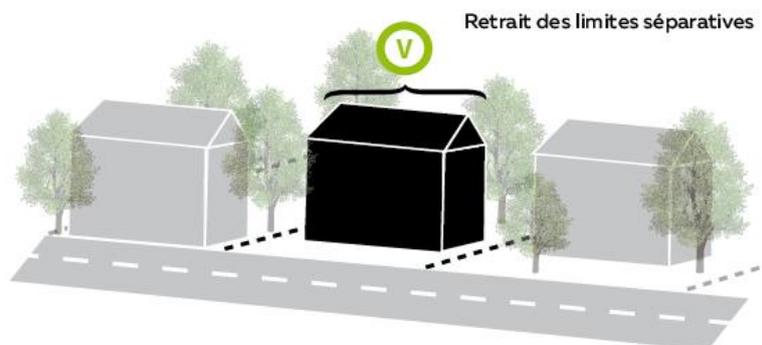
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.3. Règle générale

#### **En zones Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nbd, Nce et Nph :**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives**



#### 1.4. Dispositions particulières

##### Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :



- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :**

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.

#### **En zone Nmi, Nce et Nph :**

Non réglementé

#### **En zone Ngv :**

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 40% de la surface du STECAL

#### **En zone Nlt :**

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 30 % de la surface du STECAL

#### **En zone Nz :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi selon la règle la plus favorable des deux.

#### **En zone Nbd :**

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 60% de la surface du STECAL

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



### 1.5. Règle générale



#### En zones Ngv :

- La hauteur des constructions est limitée à **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.



#### En zone Nlt :

- La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.



#### En zones Nmi, Nce et Nph et Nz :

- La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

#### En zone Nbd :

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée
  - à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension ou d'un changement de destination
  - à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus, pour les constructions liées aux activités touristiques autorisées

### 1.6. Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

#### Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS



**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

### 1.7. Façades

**Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs.

**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.**

**Pour les bâtiments d'activités :**

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.



Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :



- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.



Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement.  
**Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**



**Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.**



#### **En zone Nlt :**

Les nouvelles constructions d'une emprise limitée devront présenter des façades visant à une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

### 1.8. Toitures

#### **Pour les bâtiments à usage d'habitation :**

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc, cuivre ou bac acier.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

**La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.**

### Pour les annexes aux habitations :



- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.



**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**



### Pour les bâtiments d'activité :



L'aspect des toitures devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**



**Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

### Intégration des panneaux photovoltaïques aux bâtiments :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

#### 1.9. Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.



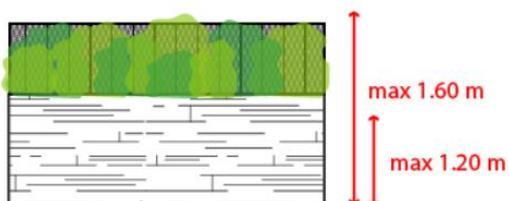
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.



**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront être constituées :



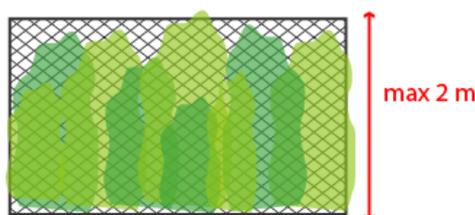
- Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre**, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,
- Soit d'un **muret en pierres**, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,



**La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.**

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie**, les plaques de béton
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire voie, doublé d'une haie multi spécifique.



**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.



Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.



### **ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de plantations dans le périmètre du STECAL afin de limiter l'impact visuel de ces constructions dans le paysage naturel. Ces plantations doivent être constituées d'essences locales.



Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.



Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

## **III. Équipements et Réseaux**

### **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

### **ARTICLE 12 – RESEAUX**

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales



# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

## du Gesnois Bilurien

5.3 – Annexes au règlement  
*Approbation – Octobre 2022*

## Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU (Partie 1).

Cette évolution résulte de l'application des lois ALUR<sup>1</sup> et ACTPE<sup>2</sup>. La première prévoit une réforme de la liste des destinations de constructions pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle, la seconde précise que « cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». En outre, un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014<sup>3</sup> a consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Afin de permettre aux auteurs de PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Cette nouvelle liste conserve son caractère limitatif (point 1.1).

Cette nouvelle division entre destinations et sous-destinations modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations du droit des sols (Point 1.2)

Le décret clarifie également les possibilités offertes aux auteurs de PLU d'interdire ou autoriser sous conditions certains types d'activité (point 1.3).

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu<sup>4</sup>(Partie 2).

<sup>1</sup> VI de l'article 157. — Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

<sup>2</sup> Article 59 Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

<sup>3</sup> CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

<sup>4</sup> Publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51

## 1. Une nouvelle répartition réglementaire des neuf destinations de constructions en cinq destinations et vingt sous-destinations

L'ancien article **R\*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :

- au contrôle du changement de destinations ;
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ;
- à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les articles **R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** redéfinissent donc le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme</i>		
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
Alinéa 2° de l'article R151-2	Création	<b>La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation</b>
R151-27	Modification de l'antépénultième alinéa du R.123-9	<b>Liste des cinq destinations de constructions</b>
R151-28	Création	<b>Liste des vingt sous-destinations de constructions</b>
R151-29	Création	<b>Annnonce de l'arrêté définissant les sous-destinations</b>
R151-30 et R151-33	Création	<b>Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement</b>
R151-37	Création	<b>Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations</b>

### Les 5 destinations et leurs sous-destinations principales

<b>AVANT</b>	<b>APRES</b>
<b>Limitation à 9 destinations</b>	<b>Limitation à 5 destinations</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>
Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations ou selon des natures d'activité	Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité
Des règles différenciées peuvent être établies sur la base de ces neuf destinations	Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les vingt sous-destinations

#### **Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations**

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
<b>Exploitation agricole et forestière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Bureau</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>
Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies : <ul style="list-style-type: none"><li>- par les sous-destinations qu'elles recouvrent</li><li>- par référence à leur définition nationale prise par arrêté (point 2)</li></ul>

## 1.1 La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

### 1.1.1 Des règles générales différenciées par destinations ou sous-destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle<sup>5</sup>.

Le décret permet aux auteurs de PLU d'édicter des règles différentes sur une base limitative de 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles [R.151-27](#) et [R.151-28](#) du code de l'urbanisme. Une justification doit être apportée dans le rapport de présentation expliquant la nécessité de cette différenciation pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conformément à l'alinéa 2° de l'article [R.151-2](#).

De plus, les règles générales ou alternatives qui seront déterminées par le PLU sur la base des sous-destinations, doivent être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'ensemble d'une zone U ou AU, sauf lorsque la sous-destination est incompatible avec la vocation de la zone. Une interdiction traduisant le PADD ou encore les objectifs du SCOT est également possible.

Plusieurs déclinaisons de règles permettront de préserver ou imposer une mixité fonctionnelle, par exemple, en:

- Combinant des règles différenciées entre les sous-destinations avec les nouvelles possibilités offertes de réglementer les rez-de-chaussée (hauteur sous plafond). Les auteurs de PLU pourront notamment, afin d'assurer une diversité commerciale, prévoir des règles différenciées entre le commerce de gros, les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Édifiant des règles spécifiques de hauteur et d'emprise au sol, des ratios de stationnement, des normes relatives à la performance environnementale, des coefficients de biotope<sup>6</sup> pour certaines sous-destinations.

<sup>5</sup> Pour en savoir plus consulter la fiche technique n°11 : « mixité fonctionnelle et sociale »

<sup>6</sup> Cf fiche technique n°13 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

- Imposant des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 3° de l'article R151-37. Le PLU peut également prévoir, en cas de déséquilibre entre certaines destinations et sous-destinations, des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations en application du 2° de l'article R151-37.

Les auteurs de PLU bénéficient de possibilités réglementaires élargies applicables aux destinations et sous-destinations dans la perspective de répondre aux objectifs du PADD en matière de mixité fonctionnelle.<sup>7</sup>

### 1.1.2 Des catégories de constructions faisant l'objet de dispositions législatives spécifiques

C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de réglementer plus finement que la sous-destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU favorisent la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi.

En matière de stationnement, l'article L151-35 du code de l'urbanisme prévoit que, quelles que soient les dispositions prévues par le règlement du PLU, il ne pourra être opposé aux porteurs de projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (ou 0,5 en cas de proximité avec les transports en commun).

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions, telles que la localisation d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L151-41. Elle permet aux auteurs de PLU de prévoir des emplacements réservés en imposant des pourcentages de réalisation de programmes de logements spécifiques.

En matière de commerce l'article L151-16 et le 4° de l'article R151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité.

Le code de l'urbanisme prévoit également que le règlement du PLU peut choisir d'accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions notamment dans le cadre d'un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L151-28) ou logements intermédiaires (4° de l'article L151-28)

### 1.1.3 La réglementation des locaux accessoires

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme reste cependant silencieux sur les seuils à partir desquels un local doit être considéré comme accessoire d'un bâtiment principal. Certains PLU établissent

---

<sup>7</sup> Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

donc des règles de surfaces de plancher spécifiques à partir desquelles un local est considéré comme accessoire et doit donc se voir attribuer la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal.

L'arrêté qui instaurera un lexique national donnera une définition plus précise du local accessoire.

## **1.2 Les modalités du contrôle des changements de destinations et sous-destinations dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols**

En matière d'autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations prévu aux articles [R.421-14](#) et [R.421-17](#) du code de l'urbanisme est modifié :

- dans le cas où un changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, et qu'un permis de construire est nécessaire, le contrôle sera opéré sur la base des 20 sous-destinations de constructions prévues à l'article R421-14 du code de l'urbanisme ;

- dans le cas d'un changement de destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable est exigée.

Il appartient à la collectivité de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions de son PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d'interdiction ou d'autorisation sous condition).

- dans le cas d'un changement de sous destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les dispositions prévues par le plan local d'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ces modifications sont également applicables dans le cadre du règlement national d'urbanisme et pour les collectivités disposant d'une carte communale

## **1.3 La clarification de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de construction**

### *1.3.1 Des interdictions et des autorisations sous conditions de construction, basées sur les destinations, sous-destinations et types d'activités*

Selon les dispositions des articles [R151-30](#) et [R151-33](#) du code de l'urbanisme, les PLU peuvent interdire ou soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent ainsi que les constructions selon leurs destinations et sous-destinations prévues aux articles [R151-27](#) et [R151-28](#). Ces dispositions réglementaires précisent le champ des dispositions législatives prévues à l'article [L151-9](#) du code de l'urbanisme.

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activité pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU peuvent donc les définir, en s'attachant à les justifier dans le rapport de présentation :

- pour la mise en œuvre du PADD ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions (Art. R151-30) ;
- pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions (Art. R151-33).

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite des articles R.151-30 et R. 151-33 pour interdire ou autoriser sous conditions « les types d'activité qu'il définit ». Toutefois, les motifs qui peuvent être invoqués par les auteurs du PLU doivent être basés sur des éléments objectifs, consacrés par des législations ou des réglementations existantes notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le 2<sup>o</sup> alinéa de l'article L112-4 du code de l'urbanisme est d'ailleurs sans équivoque sur cette dernière possibilité puisqu'il est prévu que les dispositions des ScoT, PLU(i), PSMV et cartes communales sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces possibilités doivent également être mises en œuvre en tenant compte de la vocation de la zone notamment en zone A et N où la constructibilité est légalement encadrée et où sont exclus par principe les types d'activités, destinations ou sous-destinations incompatibles avec l'exercice de l'agriculture ou la préservation du caractère naturel de la zone.

Cette disposition permet d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être réglementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité (activités polluantes, carrières, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction). Ces interdictions peuvent également porter sur un champ plus large que les constructions et installations, notamment l'interdiction des affouillements, exhaussements ou remblais.

Le règlement du PLU peut également encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret : mixité sociale, fonctionnelle et diversité commerciale<sup>8</sup>. A cette fin, le règlement peut combiner les destinations, sous-destinations et types d'activités. Toutefois, ces interdictions ou autorisations sous conditions doivent toujours être motivées au regard des objectifs qui lui sont dévolus par le code de l'urbanisme en matière d'urbanisme, d'environnement, de santé publique, de risques, de mixité fonctionnelle et sociale, de déplacement...

### 1.3.2 Doctrine et jurisprudence sur les interdictions de certaines destinations, sous-destinations et types d'activités

- *L'interdiction des émetteurs-récepteurs de télétransmission en zone U*  
Conseil d'Etat 17 juillet 2013, Sté française de radiotéléphonie et a. , Req n°350380

<sup>8</sup> Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

Une collectivité territoriale révisant son plan local d'urbanisme pour interdire les émetteurs-récepteurs de télétransmission dans certaines zones urbaines doit le justifier dans son rapport de présentation. Cette justification doit porter sur des motifs d'urbanisme, le Conseil d'État ayant tranché que la « dangerosité de ces équipements pour la santé publique » n'était pas établie (CAA Bordeaux, 6 juin 2006, Cme d'Arcachon, req, n°03BX00602).

*La réglementation des ouvrages de productions d'électricité en zone agricole et naturelle*

- *Éoliennes dont l'énergie produite n'est pas destinée à l'autoconsommation*

La loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a fait l'objet d'une circulaire du 10 septembre 2003 qui dresse le panel des différents leviers juridiques disponibles pour favoriser le développement de l'éolien<sup>9</sup>. Cette loi a notamment introduit la possibilité d'élaborer un schéma régional éolien à valeur indicative. Ce document ne s'impose ni au ScoT, ni au PLU. Le PLU peut donc être amené à s'interroger sur l'interdiction ou l'autorisation sous condition de tels équipements particulièrement en zone naturelle ou agricole.

L'article **L151-11** du code de l'urbanisme dispose que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisés s'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. »

Au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, les éoliennes sont considérées comme des « équipements collectifs publics » qui peuvent donc être autorisés en zone agricole ou naturelle dès lors qu'ils ne sont pas destinés à une autoconsommation dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages en application du 1° de l'article L. 151-11.

- *Panneaux photovoltaïques*

La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment. Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie et reste notamment soumis aux mêmes interdictions et limitations de construction en zones agricoles et naturelles prévues à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

## 2. L'arrêté définissant les destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter

<sup>9</sup> <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/exboenvireco/200322/A0220016.htm>

leurs propres définitions. Toutefois, il reste possible pour les auteurs de PLU de prévoir des exemples notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques.

## 2.1 Présentation détaillée de l'arrêté

L'arrêté comporte une série de définitions générales. Il constitue le socle réglementaire et opposable des définitions aux collectivités territoriales dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, les précisions et exemples suivants peuvent être apportés pour en éclairer l'application.

### 2.1.1 - Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### 2.1.2 - Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

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

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

#### 2.1.3 - Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

2.1.4 - Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la per-

sonne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URS-SAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions

publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### 2.1.5 - Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## 2.2 Rappels de principes généraux

Le code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de définir des règles différentes par destination et sous-destination de construction au sein de l'unité foncière voire du bâtiment.

### 2.2.1- Co-existence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

### 2.2.2 – Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;

Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme ;

A l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

### 2.2.3. - Les définitions des destinations et sous-destinations ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations qui disposent d'un régime propre dans le PLU en application de plusieurs bases législatives et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- à l'article L151-9, que «...[Le règlement] peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. » et, qu'en application du 1° de l'article R151-30 : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire: [...] certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit. »

- la possibilité, en application du 1° de l'article R151-33 : « en fonction des situations locales, de soumettre à conditions particulières, [...] les types d'activités qu'il définit.

- une habilitation générale du PLU à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L152-1 qui prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux

catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.»

- qu' en zone naturelle ou en zone agricole, en application du 1° de l'article L151-11 du même code, le plan local d'urbanisme peut choisir d' « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles 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 implantations d'installations de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes, les champs de panneaux photovoltaïques ou encore les unités de méthanisation peuvent donc être réglementées en tant qu'installations.

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	Août 2016	DHUP/QV3
2	Septembre 2016	DHUP/QV3
3	Février 2017	DHUP/QV3