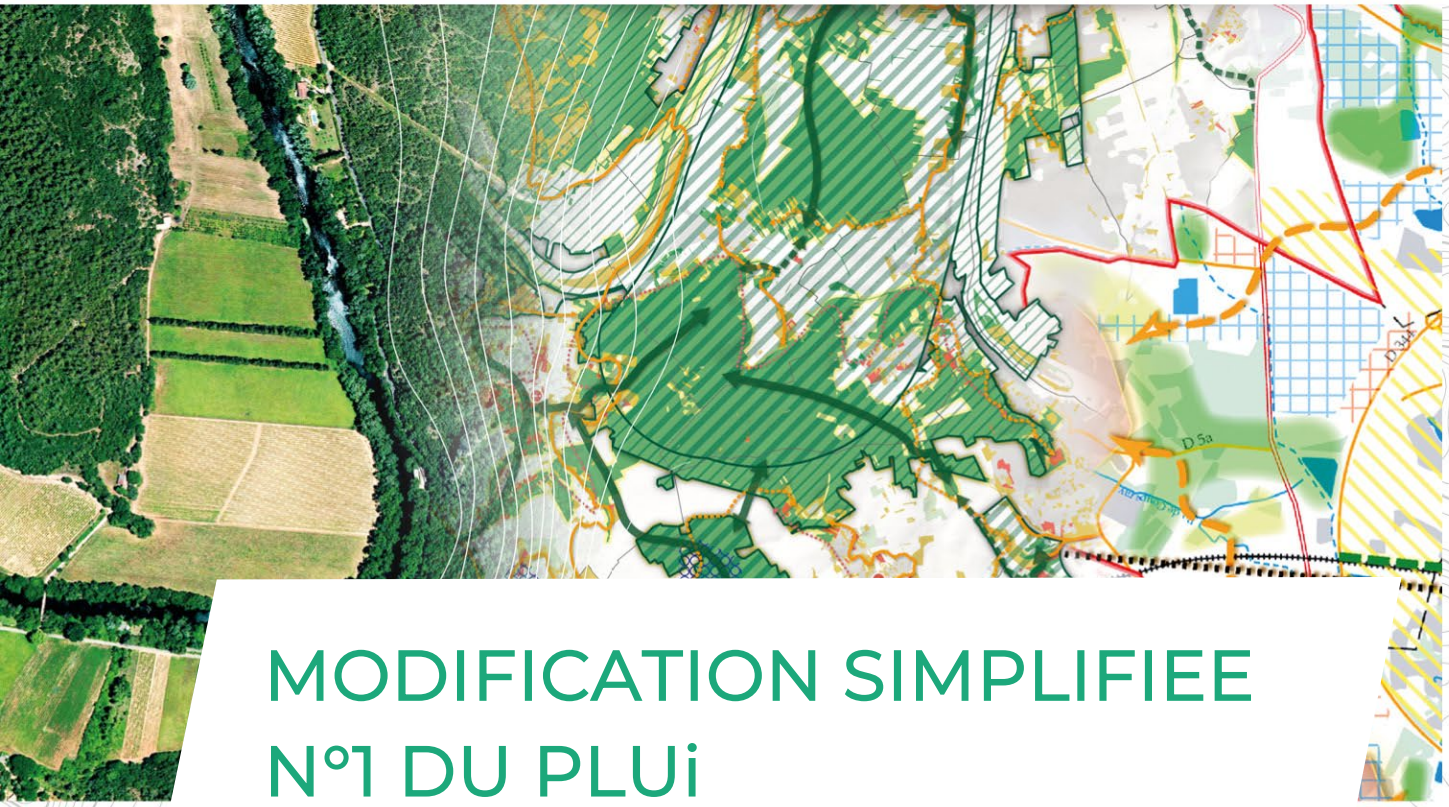
Gesnois Bilurien
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Notice de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi

Elaboration du PLUi : approuvée le 13/10/2022

Juin 2023

SOMMAIRE

Elément de contexte et choix de la procédure 3
Préambule 3
Choix de la procédure 3
La mise à disposition du public 3

Modifications apportées aux OAP 5
Intégration des règles de calcul de densité présente dans le PADD au sein des OAP 5
Modification de l'OAP des Loriottières à Sillé le Philippe 7
Modification des OAP a vocation economique à Saint Mars la Brière et à Connérré 8
Modification des OAP a vocation artisanale à Saint Mars la Brière et à Connérré 9
Prise en compte en compte de la capacité d'assainissement des OAP 9

Modifications apportées au règlement graphique 10
Ajout de 2 bâtiments au recensement des bâtiments pouvant changer de destination 10
Modifications ponctuelles du zonage à Savigné l'Eveque 12

Principales Modifications apportées au règlement ecrit 13
Linéaire commercial 13
Commerces en zone Uz, zones 1AUz et 1AUe 14
Constructions annexes 16
Règlement – Article 7 « Hauteurs maximale des constructions 19
Règlement – Article 8 « Clôtures » 20
Règlement – Article 8 « Façades » 23
Dispositions générales du règlement – II. Division du territoire en zone 24
Zone N 26
Zones N spécifiques : 27

Autres modifications ponctuelles du règlement écrit 31
Dispositions générales 31
Zone U 32
Zone AU 38
Zone A 43
Zone N 48

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

PREAMBULE

La communauté de communes du Gesnois Bilurien est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 octobre 2022.

Le périmètre du territoire de la communauté de communes a évolué car depuis le 1er janvier 2023, la commune de Fatines a rejoint la Communauté urbaine du Mans.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

C'est dans ce cadre et de manière à ajuster aux mieux les OAP, le règlement écrit et graphique que la communauté de communes mène cette procédure de modification simplifiée.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLUi porte que sur des évolutions des OAP, du règlement écrit et graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.**

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

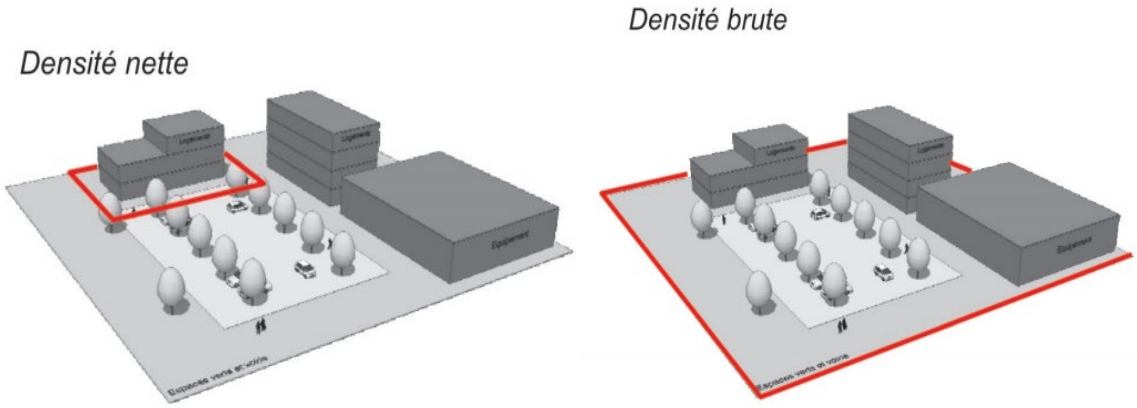
MODIFICATIONS APPORTEES AUX OAP

INTEGRATION DES REGLES DE CALCUL DE DENSITE PRESENTE DANS LE PADD AU SEIN DES OAP

Le PADD du PLUi précise les modalités de calcul des densités brutes applicables aux différentes OAP. Ces éléments ne sont pas repris dans les OAP de secteur.

Il s'agit donc de reprendre ces éléments de définition en introduction des OAP de secteurs afin de rendre ces définitions applicables car les OAP impose une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme ce qui n'est pas le cas pour le PADD.

A la suite de la présentation des éléments de légende et ainsi en préambule de la



présentation des différentes OAP, il est ajouté les éléments suivants :

Les densités mentionnées dans les OAP suivantes sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).

Ces densités sont des **moyennes**. Chaque orientation d'aménagement précise la densité à respecter.

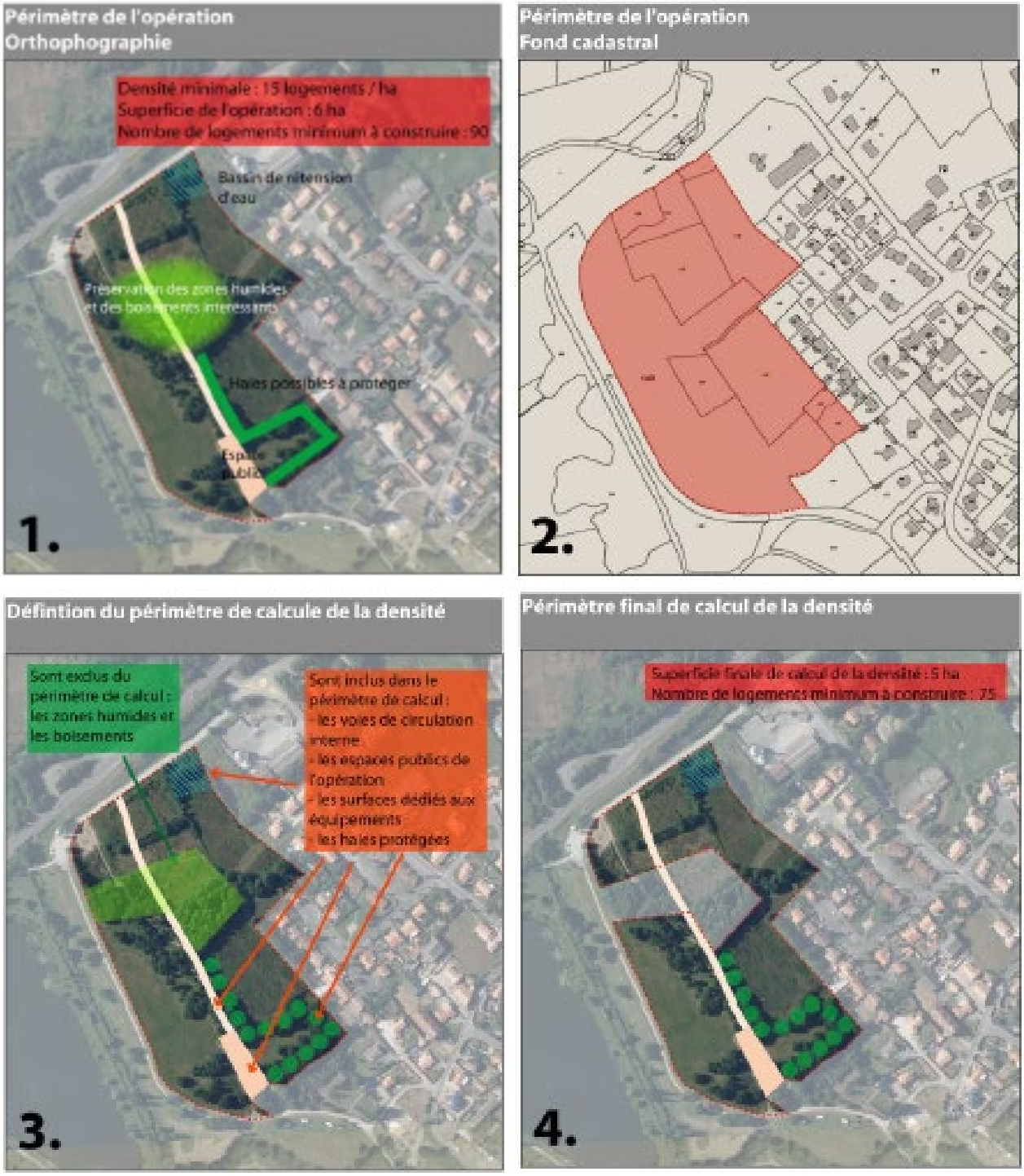
Les espaces pris en compte sont :

- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité,
- Les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.

Les espaces exclus sont :

- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs…).
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC…).

- Les espaces bâtis existants hors opération.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m² de surface de plancher minimum chacune).



MODIFICATION DE L'OAP DES LORIOTTIERES A SILLE LE PHILIPPE

Le secteur des Loriottières est concerné par des OAP et il est situé en cœur de bourg de Sillé (parcelles 72 et 65), à 7min à pied des principaux équipements du bourg de Sillé-le-Philippe (salle polyvalente, école, Mairie…), au sein d'un ilôt bâti, structuré par les voies des Loriottières à l'Ouest, la rue de la Futaie à l'Est et la rue principale au sud.

Ce secteur, d'une superficie de 2000m², est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire.

Les dispositions actuelles proposées par le PLUi pour les dispositions de voirie et d'accès ne sont pas adaptés pour ce secteur de petite surface et rende difficile la réalisation d'opération de densification.

Les éléments de projet de l'OAP sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Principes **d'occupation de l'espace**
• Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare • L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone • Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
Principes **d'accès et de desserte**
• L'accès s'effectuera depuis la rue des Loriottières. Un accès ~~Une sortie~~ sur la rue de la Futaie peut être envisagé. ~~• Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.~~ ~~• L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).~~ • ~~Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal~~.
Principes **paysagers et environnementaux**
• À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante

- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en terme de traitement paysager.

Modification des OAP a vocation economique a Saint Mars la Briere et a Connerre

Les communes de Connerré et Saint Mars la Brière accueil des secteurs à vocation de développement des activités économiques avec des OAP : La Herse, les terrasses de Challans et La Pécardière

Pour les secteurs de la Pécardière et de La Herse, le règlement y autorise les activités artisanales et de services et les commerces de gros en cohérence avec l'OAP « Commerce ».

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activité artisanales.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « Commerces de Gros » en cohérence avec les dispositions du règlement.

Les éléments des OAP de La Herse et de La Pécadière sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Principes **d'occupation de l'espace**
• Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activité artisanales et de commerces de gros • L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Pour le secteur des Terrasses de Challans, le règlement y autorise les activités industrielles et artisanales.

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activité industrielle.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « activités artisanales » en cohérence avec les dispositions du règlement.

Les éléments de l'OAP des Terrasses de Challans sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Principes **d'occupation de l'espace**
• Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activité industrielles nécessitant d'importantes emprises foncières et aux activités artisanales. • L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone • La commune bénéficie d'une dérogation à la loi Barnier permettant de réduire la marge de recul entre le front bâti et la RD323 de 75 m à 35m.

Modification des OAP a vocation artisanale a Saint Mars la Briere et a Connerre

Les communes de Connerré et Saint Mars la Brière accueil des secteurs à vocation de développement des activités économiques avec des OAP : La Herse et La Pécardière

Le règlement y autorise les activités artisanales et de services et les commerces de gros en cohérence avec l'OAP « Commerce ».

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activité artisanales.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « Commerces de Gros » en cohérence avec les dispositions du règlement.

Les éléments des OAP de La Herse et de La Pécadière sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Principes **d'occupation de l'espace**
• Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activité artisanales et de commerces de gros • L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Prise en compte en compte de la capacite d'assainissement des OAP

Dans les OAP de secteurs, il est précisé pour plusieurs secteurs le conditionnement de leur ouverture à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement.

Le préfet, lors de son contrôle de légalité de janvier 2023, a souhaité que pour les communes de Connerré, Lombron, Montfort-le-Gesnois, Saint-Célerin, Saint Corneille, Saint-Mars le Brière, Torcé en Vallée et Tresson il soit fait mention de ce conditionnement.

Des études récentes ont été menées pour Connerré.

Il sera ajouté pour les secteurs d'OAP des communes suivantes, Lombron, Montfort-le-Gesnois, Saint-Célerin, Saint Corneille, Saint-Mars le Brière, Torcé en Vallée et Tresson, la mention :

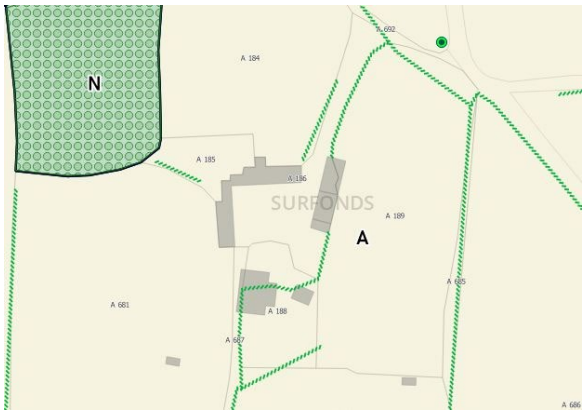
L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

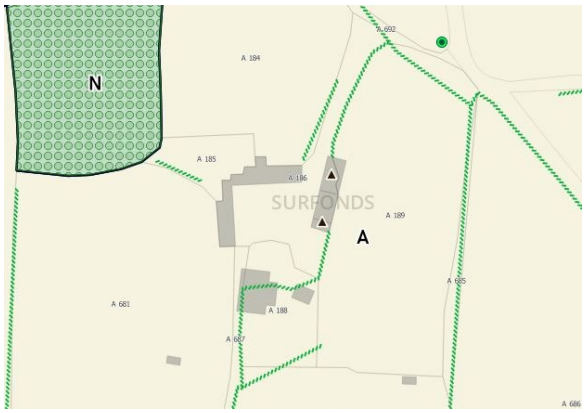
AJOUT DE 2 BATIMENTS AU RECENSEMENT DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

a. Sur la commune de Surfonds

Un artisan projette de transformer un bâtiment pour y accueillir une activité liée aux vélos.



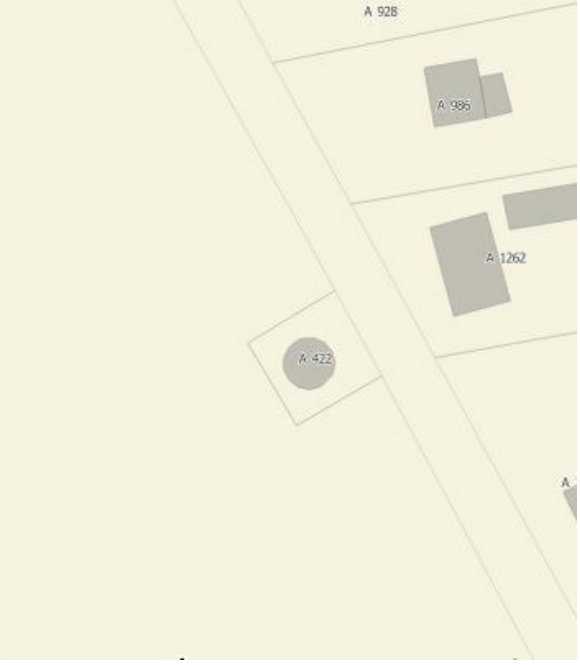
Plan de zonage avant modification



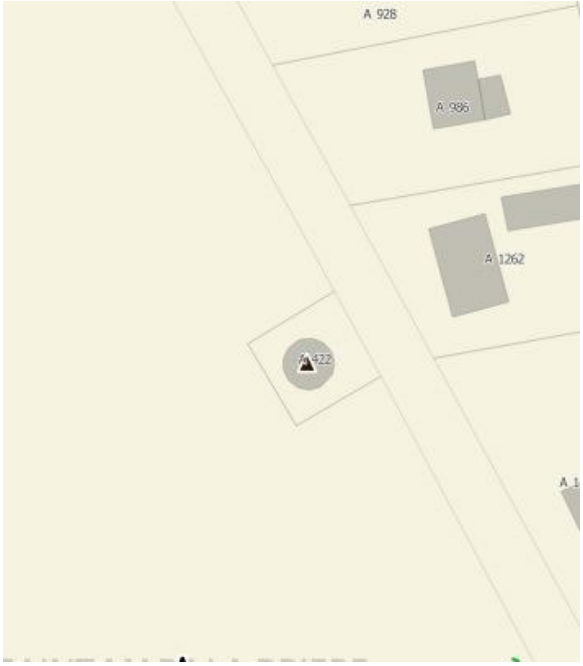
Plan de zonage après modification

b. Sur la commune de Saint Mars la Brière

Un projet de restaurant est prévu au sein d'un ancien château d'eau



Plan de zonage avant



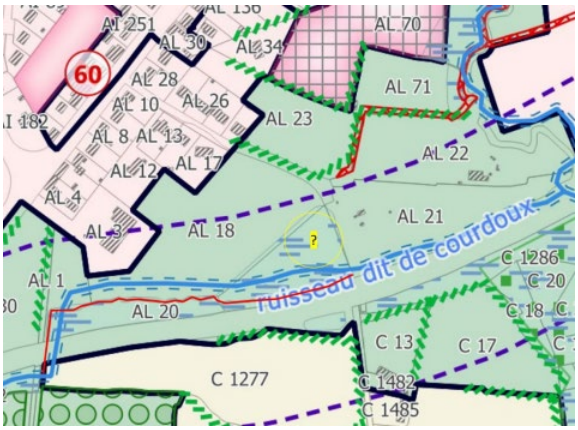
Plan de zonage après

Modifications ponctuelles du zonage a Savigne l'Eveque

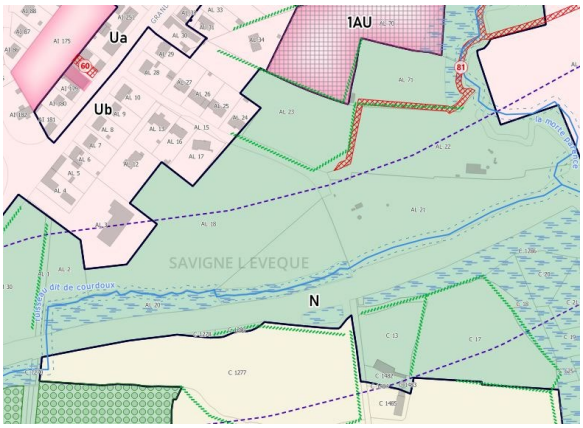
Sur la commune de Savigné L'Evêque, le zonage doit être modifié pour corriger quelques erreurs matérielles.

Dans un 1er temps, le cours d'eau et le recul de 5m par rapport à celui-ci sont décalés par rapport à leur emplacement réel. Il s'agit donc re recaler le cours d'eau.

Dans le secteur NL, le report des zones humides est erroné et ne reprend pas les études récentes. Il s'agit d'une erreur matérielle qui doit être corrigée.



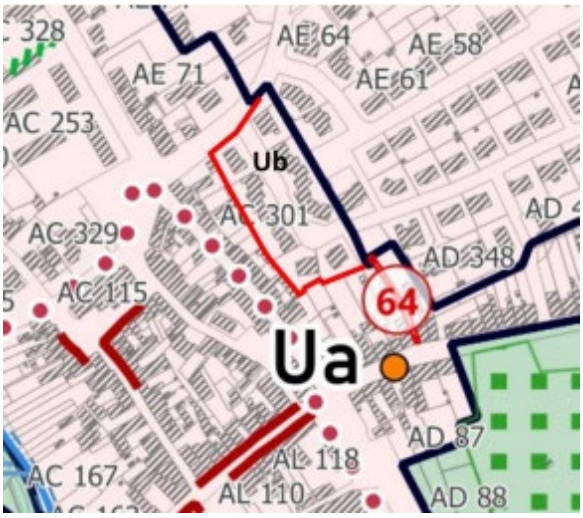
Plan de zonage actuel



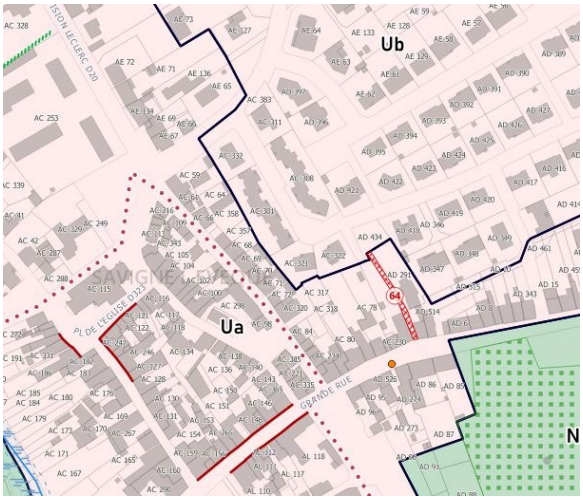
Plan de zonage après modification

Enfin, dans l'actuel PLUi, la zone Ua correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, et la zone Ub est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire au niveau du centre-bourg.

Un secteur pavillonnaire situé rue de Solier a été classé en zone UA. Il s'agit d'une erreur d'appréciation et ce secteur va être reclassé en zone UB.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage après modification

PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

LINEAIRE COMMERCIAL

Le règlement graphique du PLUi identifie un linéaire commercial au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et le PADD dispose à la page 42 que pour préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux pourront être mis en place sur un périmètre restreint et ainsi limiter le changement de destination en habitation.

De plus, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale dispose que : « le rez de chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. En dehors du linéaire, on permettra du changement de destination en habitat ».

L'identification du linéaire commercial n'est pas reprise dans le chapitre « IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi », ni dans les articles 1 et 2 du chapitre 2 « dispositions applicables aux zones urbaines ».

Il convient de corriger le chapitre « IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi » en ajoutant une rubrique sur le linéaire commercial en précisant que : « Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation ».

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions générales **IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi**		1.17 Linéaire commercial Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation

Il convient également de reprendre les articles 1 et 2 du chapitre 2 « dispositions applicables aux zones urbaines » en précisant que le changement de destination en habitation le long de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique n'est pas autorisé.

Les éléments du règlement sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Zones Urbaines (U) :	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
Le changement de destination en habitation le long de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique n'est pas autorisé						
HABITATION						
Logement	V	V	V	V	V	V
Condition : En zones Ue, Uz, Uzc : • 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)						

Commerces en zone Uz, zones 1AUz et 1AUe

Dans la destination « Artisanat et commerce de de détail », il est indiqué que « 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.) ».

Le PADD (pages 40 et 41) vise à maintenir les conditions d'animation et d'attractivité de l'ensemble des bourgs du Gesnois Bilurien, notamment à travers les équipements publics et le tissu associatif.

La fonction commerciale de proximité devra être maintenue ou développée. Cette offre de proximité devra être en mesure d'une part de répondre aux besoins courants, d'autre part de participer à l'animation des centres bourgs.

Le PADD vise donc à renforcer les centralités commerciales en cœur de bourg et maintenir et favoriser le commerce dans les centralités commerciales de proximité avec une offre commerciale composée généralement d'une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing…).

La règle actuelle n'est pas cohérente avec le PADD et remet en cause les principes de celui-ci de renforcer les centralités commerciales en cœur de bourg car, elle autorise en

périphérie des communes les commerces liés à une activité artisanale sans limitation de surface (ex. : une boulangerie) et permet ainsi l'implantation de commerce de proximité dans ces zones.

Il convient de reprendre la même condition de surface de vente minimale pour les commerces zone UZc et pour l'accueil de ces activités de vente de biens en zone Uz.

Les éléments du règlement de la zone U sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V	V

Condition :

En zone Uzc :

- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².
- 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.

En zone Uz :

- 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) et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m².
- Les extensions des commerces de plus de 300 m² 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 m² 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.

Les éléments du règlement de la zone AU sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X

<u>Conditions :</u>

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 300m².
- 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) et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m².
- Les extensions des commerces de plus de 300 m² 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 m² 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.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

a. Lexique du règlement

Le lexique en page 19 du règlement du PLUi indique que : « Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage 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 ».

Or, le lexique national de l'urbanisme indique pour cette même définition, qu'une annexe peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Il y a donc une erreur de rédaction dans la reprise de la définition de l'annexe du lexique national de l'urbanisme.

Il convient donc de reprendre la définition complète du lexique national de l'urbanisme et de corriger la définition des annexes comme suit : « Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

Les éléments des dispositions générales sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

VIII-Lexique du règlement

A

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, ~~ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal~~, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ~~peut~~ doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ~~n'est pas~~ peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale..

Dans le cadre du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées en tant qu'annexes.

b. Règlement de la zone A et de la zone N

L'article 1 et 2 des zones A et N autorise : « Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m² 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 ».

L'article 6 des zones A et N dispose que : « L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m² par habitation au total depuis la date d'approbation du PLUi ».

On constate ainsi une Incohérence entre l'article 1 et 2 et l'article 6.

Il convient de corriger l'article 6 des zones A et N comme suit : « L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m² maximum par habitation en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ».

Les éléments du règlement de la zone A sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 50m² maximum par habitation ~~au total depuis~~ en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi L'annexe doit se situer au maximum à 25m de la construction.

Les éléments du règlement de la zone N sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 50m² maximum par habitation ~~au total depuis~~ en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.

En zone Nj :

Les constructions sont limitées à 20m²d'emprise au sol.

c. Les abris pour animaux en zone A et N

Le règlement du PLUi ne règlement pas précisément la construction d'abris pour animaux. Ceux-ci sont comme des annexes mais la communauté de communes souhaite que soit proposer des règles spécifiques aux abris pour animaux et bien les différencier des autres annexes autorisées en zone A et N.

Les éléments du règlement de la zone A et N sont ainsi modifiés à l'article 11 :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Autres usages ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zone A et N :

Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :

- D'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille…),
- D'être sur pleine terre,
- D'être démontables,
- Que le sol ne soit pas imperméabilisé
- De ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière

REGLEMENT – ARTICLE 7 « HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a. Zones urbaines (Ub et Uh) et à urbaniser (1AU)

Il est indiqué que « 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 autorisés ».

La règle sur les hauteurs des constructions n'est pas claire pour les toits terrasses : 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres pour les attiques autorisés. Cependant aucune règle n'encadre la création d'un attique. Il faut donc donner une définition de l'attique et préciser les critères à appliquer à cet attique (surface, retrait par rapport à la façade…) cf. schéma article 7.

Il convient de compléter cet article en définissant les règles pour la réalisation d'un attique au-delà de la hauteur à l'acrotère limité à 6 mètres.

Le règlement de la zone urbaine est ainsi modifié :

En jaune : ajout de texte

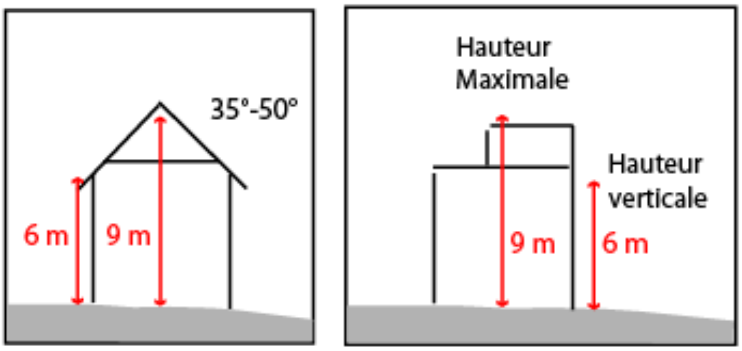
~~En rouge : proposition de suppression~~

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règle générale

<u>En zones Ub et Uh :</u>

- **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 dans le cadre de réalisation d'attiques qui sont autorisées.**
  Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue.
- 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.

REGLEMENT – ARTICLE 8 « CLOTURES »

a. **En toutes zones :**

Le préambule dispose : « 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 ».

La virgule oubliée entre plaques béton et parpaing rend difficile l'application et la compréhension de cette règle.

Il convient de corriger la rédaction du préambule comme suit : « 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 ».

Dans toutes les zones du PLUi, l'article 8 est ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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

Clôtures

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.

b. Zones Ub et Uh, zone 1AU, zone A, zone N et zone N Spécifiques

Le règlement dispose : « 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 [...] ».

L'autorisation des plaques béton en limite séparatives contredit les dispositions générales de l'article 8-1.3 qui précisent bien que « 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 ».

Il convient de corriger le règlement des clôtures en limites séparatives en supprimant l'autorisation des plaques bétons.

Dans les zones Ub et Uh, zone 1AU, zone A, zone N et zone N Spécifiques, l'article 8 est ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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

Clôtures

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~~ [...]

c. Zones Ue, Uz, 1AUe et 1AUz

Le règlement dispose que : « 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 », et plus bas sur ce même article que : « 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 ».

Il a été oublié de préciser que les grillages soudés avec soubassement ne concernent que les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation.

Il convient de corriger la première partie du règlement des zones Ue et Uz en complétant comme suit : « Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation 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 ».

Dans les zones Ue, Uz, 1AUe et 1AUz, l'article 8 est ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation 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~~

REGLEMENT – ARTICLE 8 « FAÇADES »

a. En toutes zones :

Le préambule dispose : « 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 ».

La virgule oubliée entre plaques béton et parpaing rend difficile l'application et la compréhension de cette règle.

Il convient de corriger la rédaction du préambule comme suit : « 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 ».

Dans toutes les zones du PLUi, l'article 8 est ainsi modifiés :

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.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT – II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

a. La zone agricole (A) :

Il existe un zonage A unique et le règlement fait référence à « un ensemble de zones A délimités » alors qu'il n'y en a qu'un type.

Les dispositions générales sont ainsi modifiées :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 la zone A délimitée ~~de ces zones A délimitées~~ au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

b. Les zones naturelles (N) :

L'ensemble des STECAL doit apparaitre dans la description de la zone N.

<u>La dénomination des STECAL est erronés et il convient donc de la modifier</u>

Les dispositions générales sont ainsi modifiées :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 ~~Nl, Nt ou Nz~~ Nj, Nlt, Ngv, Nz et Nbd 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.

Zone N

La définition de la zone Nl (zone naturelle de loisirs) est : « 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 ».

La description de la zone Nl « zone naturelle de loisirs » est identique à la description de la zone N « zone naturelle générale » et ne correspond à aucun STECAL identifiés dans le rapport de présentation (contrairement à la zone Nj).

Il convient de corriger la définition de la zone Nl « zone naturelle de loisirs » par la bonne définition de cette zone.

Le préambule de la zone N est ainsi modifié :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Secteur	Correspondance	Description
Nl	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.~~ Secteur naturel de loisirs accueillant des usages de loisirs et de découvertes

ZONES N SPECIFIQUES :

Pour les articles 1 et 2, en cas d'autorisation sous conditions, le tableau n'intègre pas de règlementation sur les conditions de réalisation. Cette erreur doit être corrigée.

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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

Zones Naturelles (N) :	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Nbd
HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	V	X	X	X	X
Conditions : En zone Nlt : • Les hébergements sont autorisés sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.							
	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Nbd
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	V	X
Conditions : En zone Nz : • Les extensions sont admises sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.							
Restauration	X	X	V	X	X	V	V
Conditions : En zone Nz : • Les extensions sont admises sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.							
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	Nbd
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X	X
Conditions : **En zones Nmi :** • Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Condition : **En zones Nmi, Ngv, Nph, Nce, Nz, Nbd :** • 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 Nlt** sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air 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	V	X	X	X	X	X	X
Conditions : **En zone Nmi :** • Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.							
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	V	X	X	X	X
Conditions :							

En zone Nmi :
Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X	X

Conditions :

En zone Nmi :
Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIARES OU SECONDAIRES							
Industrie	X	X	X	X	X	V	X
Entrepôts	V	X	X	X	X	V	X
Bureau	V	X	V	x	X	V	V

Conditions :

En zone Nmi, Nlt, Nz :
Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

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

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
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
AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL							
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	X	X	X	X	X	X	X
Les éoliennes	X	X	X	X	X	X	X
Les Parcs photovoltaïques				V	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
Condition : **En zone Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nph, Nce, Nbd :** • 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.							
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
Conditions : **En zone Nph, Nce :** • La création ou l'extension d'installations classées 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.							

AUTRES MODIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT

D'autres améliorations techniques ont été relevé pour faciliter la bonne application des règles sans remise en cause des possibilités de construire.

DISPOSITIONS GENERALES

Des compléments sont apportés sur les outils réglementaires à disposition pour la protection des cônes de vue et la définition de ruine est reprise pour être plus générale.

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

IV Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi
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.

Il pourra être fait application du R111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VIII Lexique du règlement

Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ~~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~~.

ZONE U

Des compléments sont apportés sur les destinations :précision de termes, logement de fonction, entrepôts en zone Ua et Ub.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés.

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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'entrainent 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 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.

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V	V

<u>Condition :</u>

En zone Uzc :

- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².
- 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.

En zone Uz :

- 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 m² 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 m² 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.

En zones Uz, Uzc :

- Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIARES OU SECONDAIRES						
Industrie	V	V	V	X	V	X

<u>Condition :</u>

En zones Ua, Ub et Uh :

- 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.

Entrepôts	V	V	X	X	V	X

<u>Condition :</u>

En zones Ua, Ub :

- Les extensions liées à la destination entrepôts sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat

Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

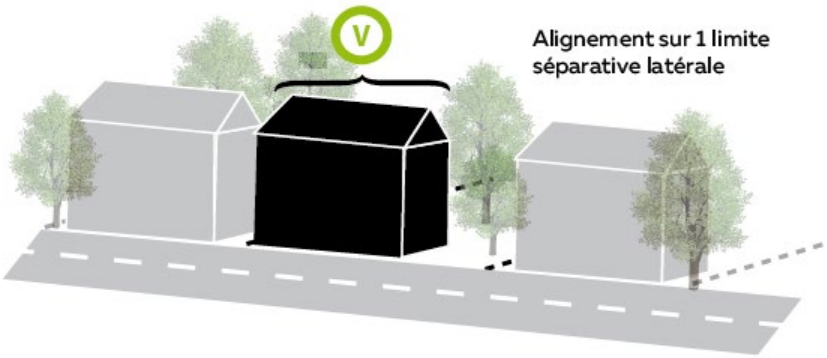
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

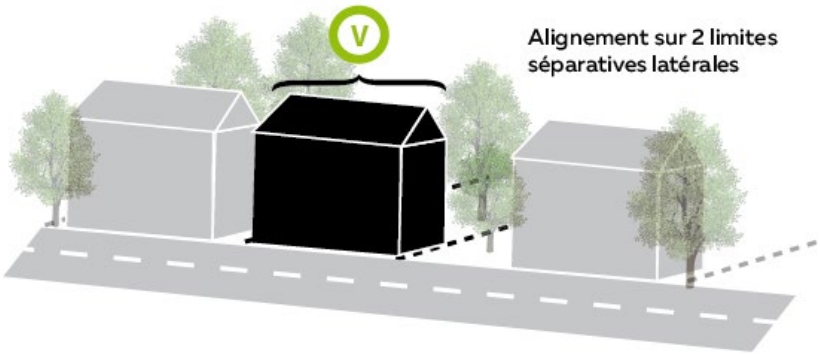
1.1 Règle générale

<u>En zone Ua :</u>

Les constructions doivent être implantées :

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

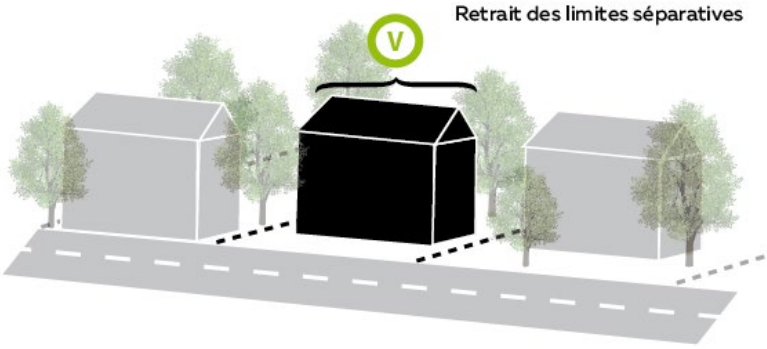




~~<u>En zones Ub et Uh :</u>~~

~~Les constructions doivent être implantées :~~

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



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.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)

1.1. Façades

<u>En zones Ub et Uh</u>

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 décroutées 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'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.

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.

<u>En zones Ue et Uz :</u>

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.

1.3Clôtures

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~~, de matériaux composites à claire voie, de 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.

ZONE AU

Des compléments sont apportés sur la précision que les zones 1AU se fassent dans le cadre d'opération d'aménagement. Le logement de fonction est précisé dans la partie relative aux commerces et à l'artisanat.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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'entrainent 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 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

Les constructions sont autorisées en zones 1AU 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

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X

<u>Conditions :</u>

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 300m².
- 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 m² 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 m² 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.

En zones 1AUz :

- Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIARES OU SECONDAIRES						
Industrie	V	V	X	X	X	X

<u>Condition :</u>

En zone 1AU :

- 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.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.1. Règle générale

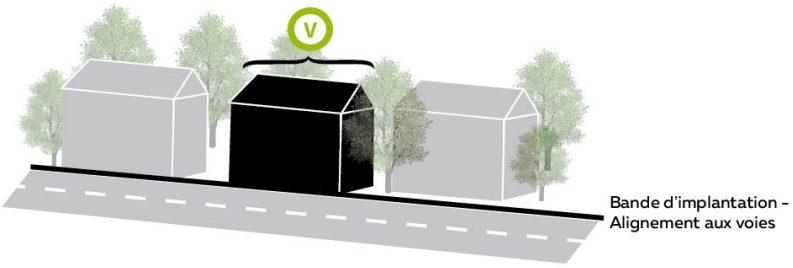
Pour toutes les constructions :

- 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.

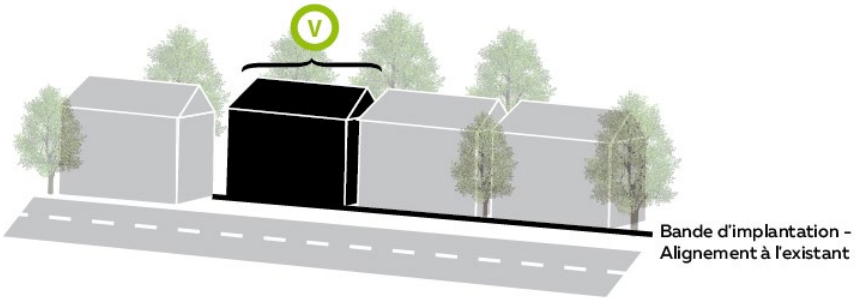
~~**En zone 1AU :**~~

~~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.**~~



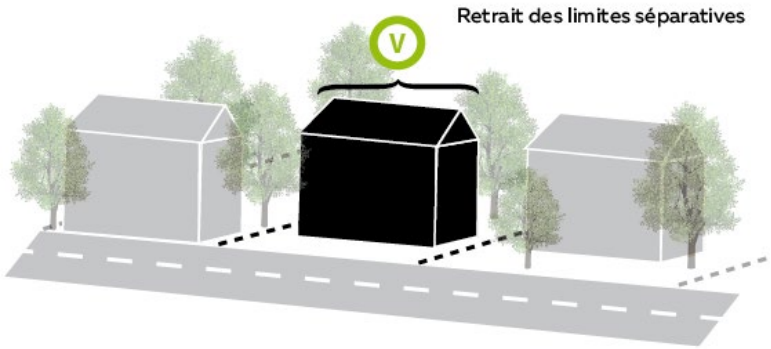
- ~~**Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit définit.**~~

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.1Règle générale

~~En zone 1AU :~~
~~Les constructions doivent être implantées :~~

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



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.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)

1.2. 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 décroutées 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'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.

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.

ZONE A

Des compléments sont apportés sur les destinations :reconstruction et PPRI, exploitation agricole autorisé sans condition en zone A.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 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.

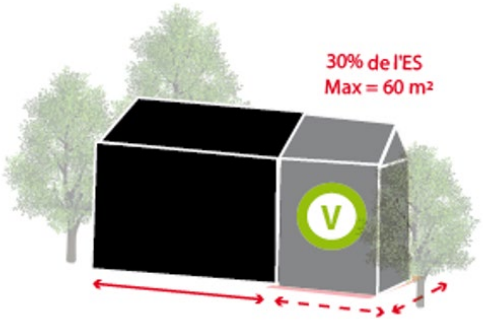
Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V

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 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une implantation à 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 limité à 40m².
- 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).**

	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
~~Condition :~~ ~~En zone A :~~ ~~• les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres, ….) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, …) ;~~ ~~• Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe…) ;~~ ~~• Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils…) ;~~	

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.2. Règle générale

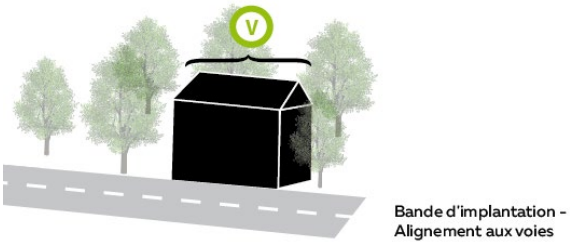
Pour toutes les constructions :

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

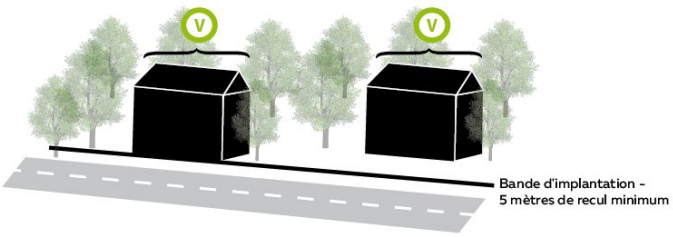
<u>En zone A :</u>

~~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,~~



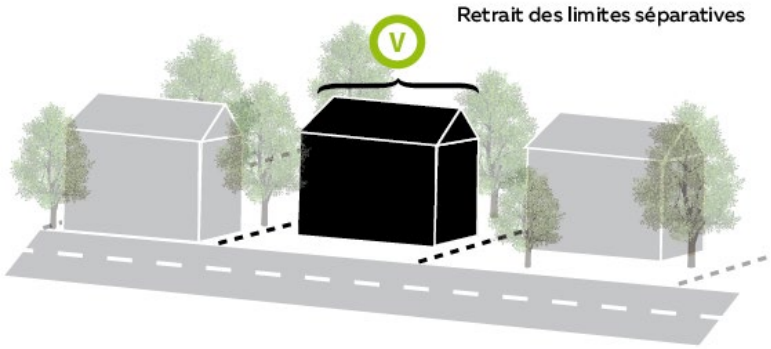
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.1Règle générale

~~En zone A :~~

~~Les constructions doivent être implantées :~~

- ~~Soit en limite(s) séparative(s),~~
- ~~Soit en retrait des 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.

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 changements de destination, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial et du bâti identifié pouvant changer de destination 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.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)

1.1Façades

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 ventaux 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 préférences 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 décroutées 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'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.

ZONE N

Des compléments sont apportés sur les destinations :reconstruction et PPRI.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

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 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 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 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.

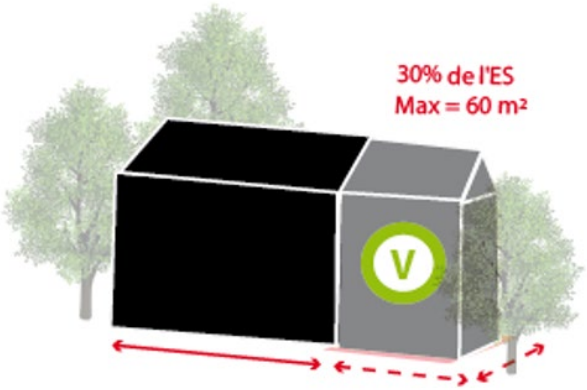
Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V

Zones Naturelles (N) :	**N**	**Nl**	**Nf**	**Nj**
HABITATION				
Logement	**V**	**X**	**X**	**X**
Hébergement	**V**	**X**	**X**	**X**

Condition :

En zone N :

- 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 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



- Les annexes aux habitations existantes sont autorisés dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une implantation à 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 limité à 40m².
- 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. **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).**

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
	<u>Condition :</u> **En zones N, Nl, 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 Nl** • sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air 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.			

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.3. Règle générale

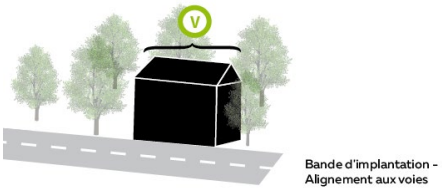
Pour toutes les constructions :

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

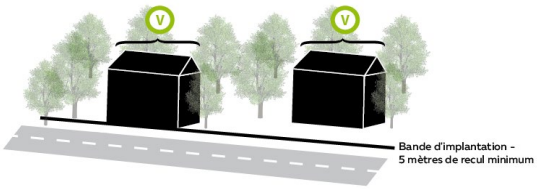
~~**<u>En zones N et Nf :</u>**~~

~~<u>Les constructions nouvelles doivent être implantées :</u>~~

- ~~**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,**~~



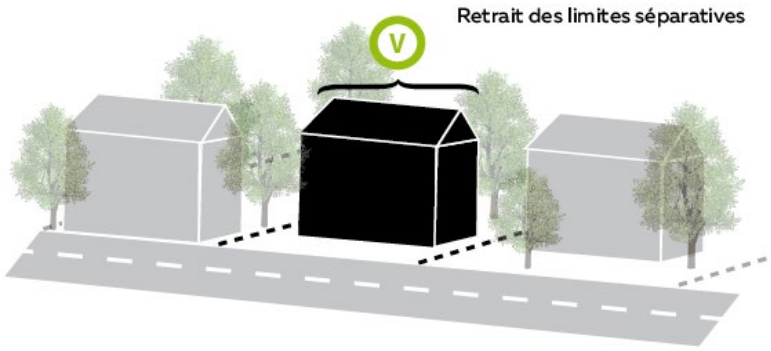
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.1Règle générale

~~**En zones N et Nf :**~~

~~Les constructions doivent être implantées :~~

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



~~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 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 ventaux 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 et du bâti identifié pouvant changer de destination 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.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)

1.1. 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 décroutées 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'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.