

PLUi

de l'Ernée

Modification n°1 Révision allégée n°2

Règlement écrit intégrant les
évolutions proposées
(en rouge)



	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration		04/03/2019	25/11/2019
Modification simplifiée n°1			24/10/2023
Révision allégée n°1	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°2	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°3	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°4	19/03/2024	02/07/2024	
Modification n°1	19/03/2024	/	



SOMMAIRE

LEXIQUE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	17

ZONE URBAINE :

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	66

ZONE A URBANISER :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU	86

ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	94
---	----

ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	108
---	-----

ANNEXES (<i>plantes invasives</i>).....	125
---	-----

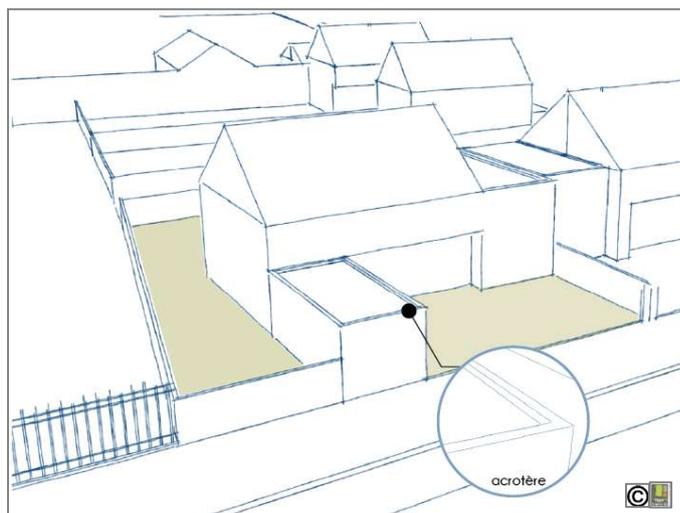
LEXIQUE

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère* sans fondation qui présente au moins une portion de façade* ouverte sur l'extérieur.

Abri de jardin : Bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.



Acrotère : Saillie verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toits terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Accès : Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

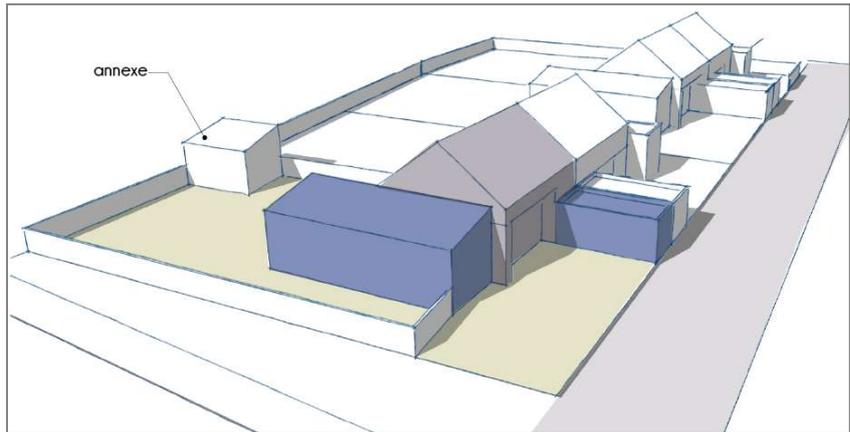
Aire de stationnement : Espace spécifique pour le regroupement des stationnements.

Aire de stockage : Emplacement réservé au stockage des matériaux dans une entreprise sur un chantier.

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

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

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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. Dès lors que le règlement de chaque zone édicte des règles spécifiques aux annexes, elles s'appliquent aux annexes accolées et non accolées.



Les piscines* sont comptabilisées à part dans le calcul de l'emprise au sol*.

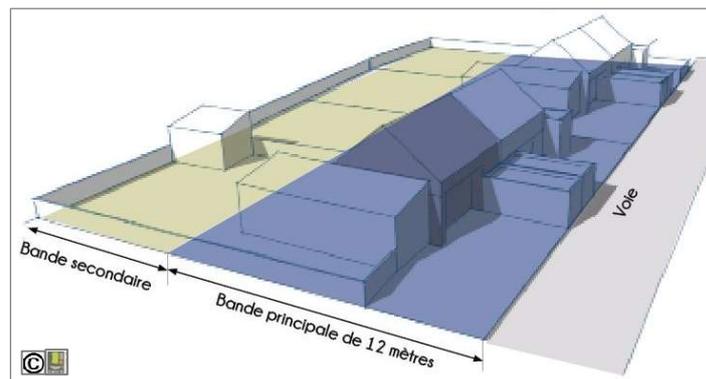


Affouillement du sol : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Bande principale / bande secondaire : Pour le secteur Ua, des bandes constructibles principales et secondaires, sont définies.

La distinction entre :

- La bande d'implantation dite « principale » s'étend jusqu'à 12 mètres à partir de l'alignement des voies publiques et emprises publiques* existantes, modifiées ou créées pour le secteur Ua.
- La bande d'implantation dite « secondaire », s'étend au-delà de 12 mètres à partir de l'alignement des voies publiques et emprises publiques* existantes, modifiées ou créées.



Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Bâti ancien : Est considéré comme bâti ancien au sens du présent règlement tout édifice dont la construction* est antérieure à 1945.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à modifier la destination de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, transformer un commerce en habitation ou inversement. Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole• Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none">• Logement• Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none">• Artisanat et commerce de détail• Restauration• Commerce de gros• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle• Cinéma• Hôtels• Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">• 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• Lieux de culte• Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none">• Industrie• Entrepôt• Bureau• Centre de congrès et d'exposition• Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le PLUi identifie sur le règlement graphique des bâtiments agricoles dont le changement de destination sera autorisé sous réserve de l'avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N, pour l'une des 2 sous-destinations suivantes :

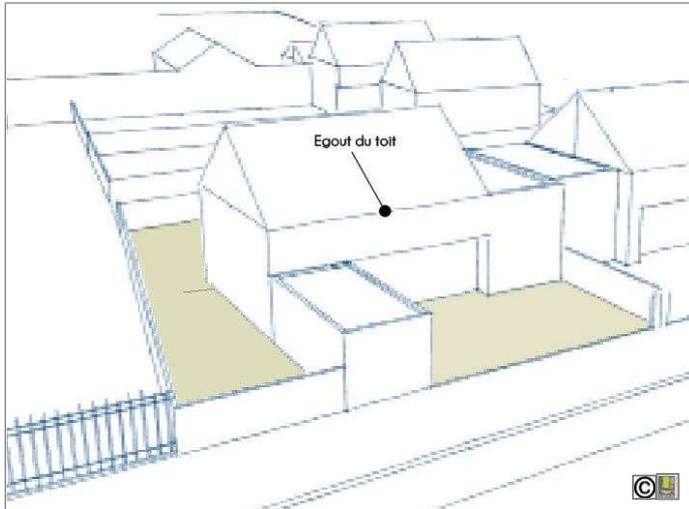
- Habitation,
- Commerce et activités de service (artisanat ou hôtels).

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

Construction principale / Bâtiment principal : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Elle peut comporter un volume principal* et un volume secondaire*

Construction légère : C'est une construction sans fondation

Drive : Plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur internet ou directement sur le site.



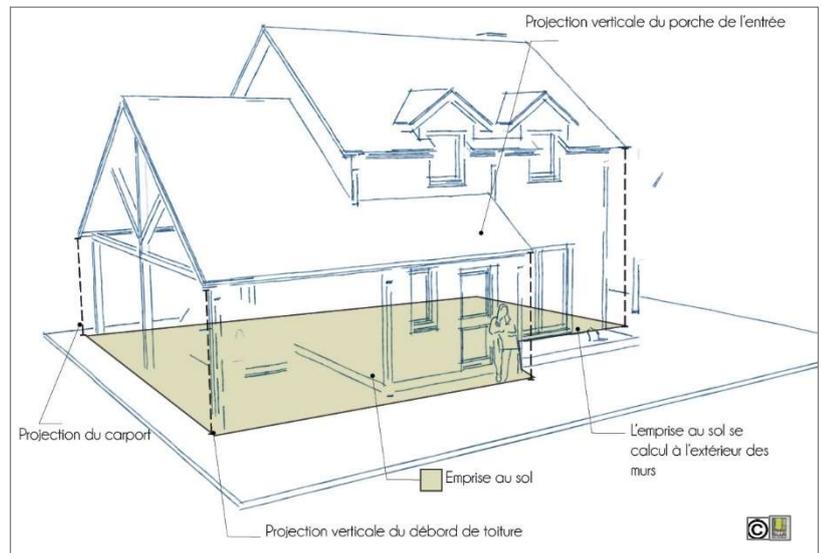
Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

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

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

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

Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur* n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel*.*



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

Espace perméable :

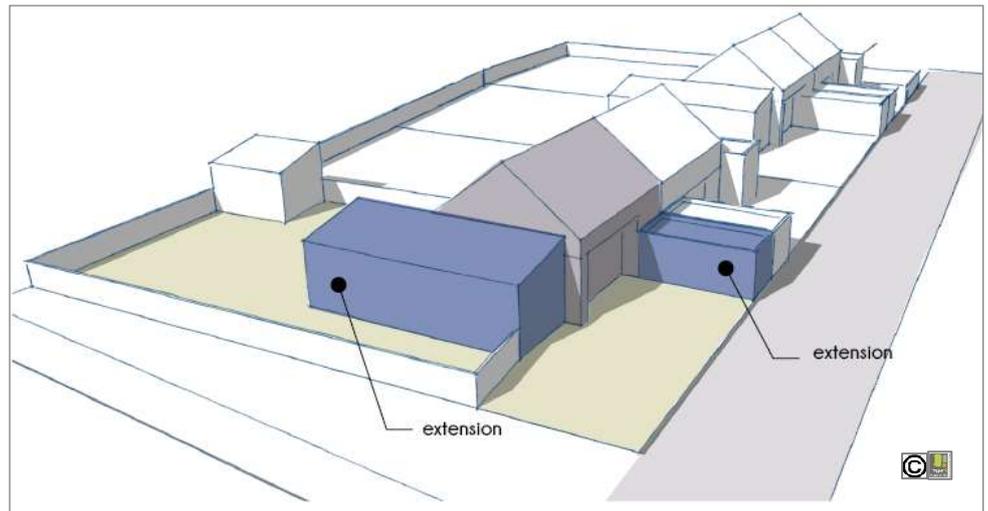
Sont incluses dans les surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les mélanges terre-pierre

- Les zones sablées
- Les zones pavées (si les joints sont perméables)
- Les toitures végétalisées (type intensif : 40cm minimum de hauteur* de terre végétale, type extensif : 10 cm minimum de hauteur* de substrat sedum).

Exhaussement : Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. *L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur* excède 2m.*

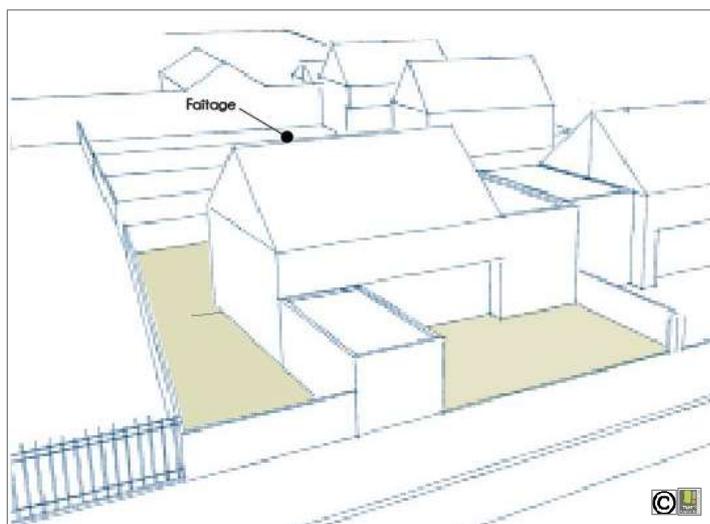
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction* existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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



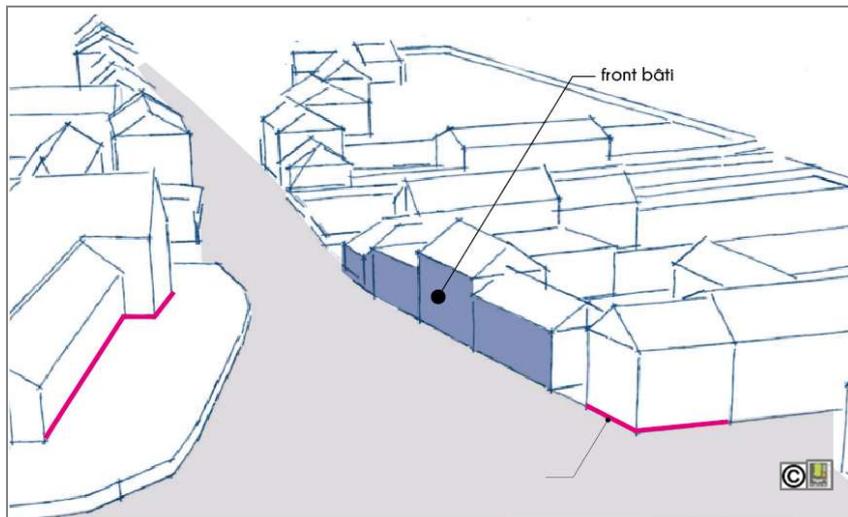
Une piscine en continuité d'une habitation existante avec un dallage ne continue pas une annexe mais une extension.

Extension* limitée : L'extension* d'une construction* est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

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



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



Front bâti : Ensemble urbain constitué d'éléments trouvant leurs valeurs patrimoniale et paysagère dans leur manière de se conjuguer.

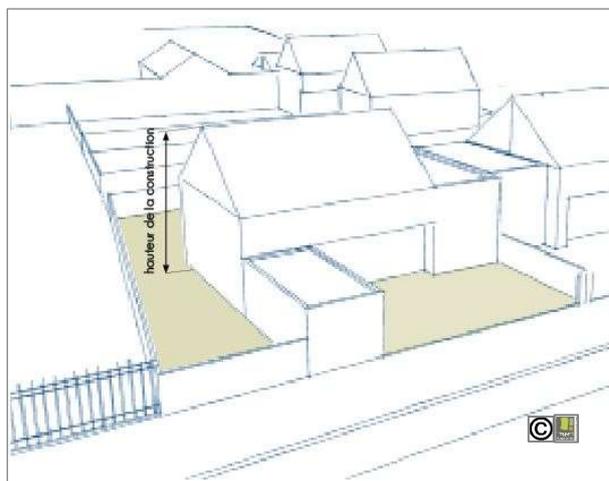
Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

Habitations Légères de Loisirs (HLL) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles diffèrent des résidences mobiles de loisirs (RML) de type mobil-home ou roulotte, par leur mobilité supprimée. Ainsi, une RML dont le dispositif roulant est inopérant (ex : absence de roues) se voit attribuer le statut de HLL.

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

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 toiture-terrasse*. Les installations techniques sont exclues du calcul de hauteur*.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur* se mesure par rapport au niveau du terrain naturel* pris au **centre de l'emprise** de la construction.



Logement aidé : Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble :

- **Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
- **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** correspond aux HLM traditionnelles.
- **Le PLS (Prêt Locatif Social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

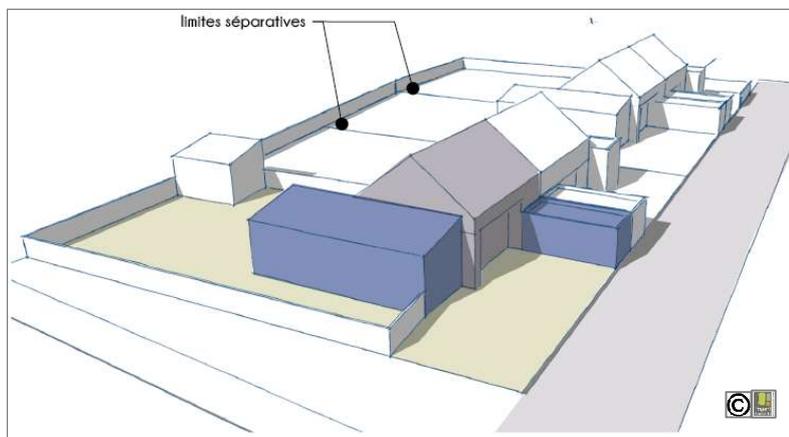
Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme :

Est considéré comme accessoire un local :

- Contigu ou au sein d'un autre bâtiment
- Bien intégré à celui-ci : même mur même toiture
- Plus petit que le bâtiment principal (à reconsidérer pour une longère ou ancienne ferme)

Logement de fonction : Le logement de fonction agricole est une construction agricole. C'est un logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction peut être créé par transformation de l'existant.



Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. ~~En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.~~

Limites latérales : limites entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie ou limites aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée.

Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction*. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Mixité sociale et fonctionnelle : Elle désigne la présence simultanée ou la cohabitation, en un même lieu, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge différentes ainsi qu'une mixité des fonctions tels que le commerce, l'habitat ou encore les activités. En matière d'habitat, la mixité sociale se traduit par des **quartiers hétérogènes** où vivent des personnes de niveau de vie, de cultures, d'origines variées. Ce mélange peut s'apprécier à différentes échelles, au niveau de l'immeuble, d'un ensemble d'habitations, d'un quartier... La mixité fonctionnelle désigne la pluralité des fonctions, qu'elles soient économiques, culturelles, sociales... sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mur bahut : Muret bas servant de base à un dispositif : grillage, ferronnerie, barreaux...

Nuisances : Ensemble de facteurs d'origine technique (bruit, pollution, etc.) ou sociale (encombrement, promiscuité) qui nuisent à la qualité de la vie.

Opération d'aménagement d'ensemble : Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5 000m².

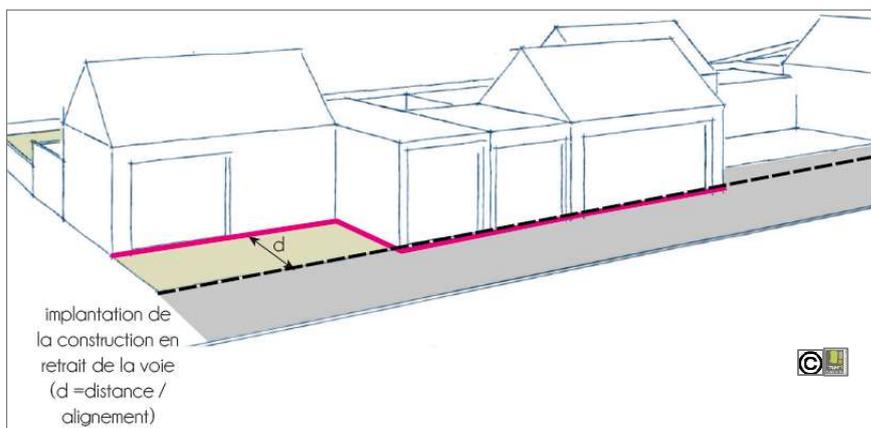
Opération groupée : Construction* simultanée de plusieurs bâtiments* indépendants sur une même zone.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante*.

Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction* dans son état originel.

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin. **Les piscines* sont comptabilisées à part dans le calcul de l'emprise au sol*.**

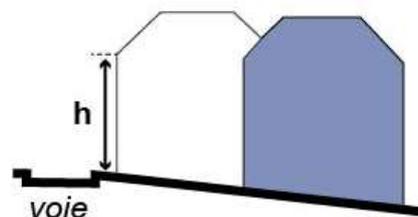
Recul ou retrait : Le recul ou retrait est la distance séparant la construction* des emprises publiques*, des voies ou des limites séparatives*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) en limites et ces emprises publiques*, voies ou limites.



Sol ou terrain naturel : Il s'agit du sol existant avant travaux*, remblai ou déblai.

Terrain avant travaux est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction*, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

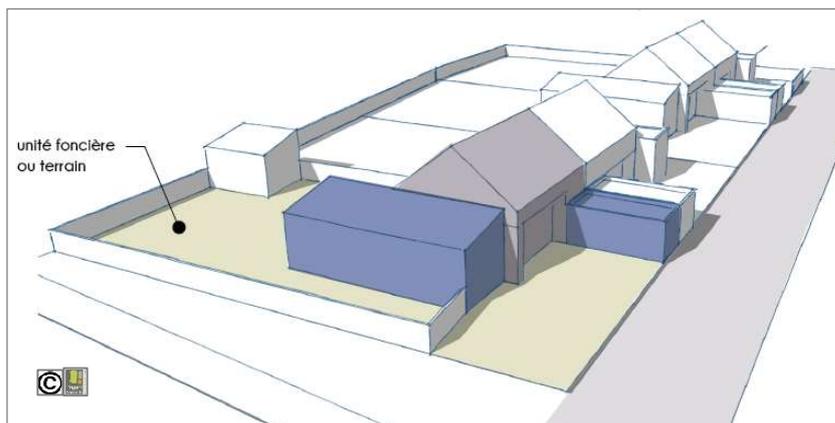
Terrain en pente : La mesure du terrain naturel* se fait en milieu de la façade* principale, divisé le cas échéant en sections de 20 mètres. Lorsque le terrain est en pente, c'est le niveau de la voie qui fait référence.



Toiture-terrasse : Couverture d'un bâtiment* ou d'une partie de bâtiment* qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

Unité foncière* ou terrain :

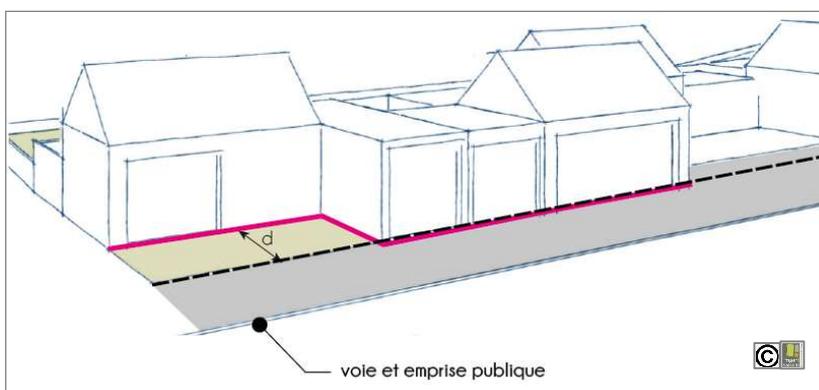
Une unité foncière* ou un terrain est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



Voies ou emprises publiques :

La voie 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.

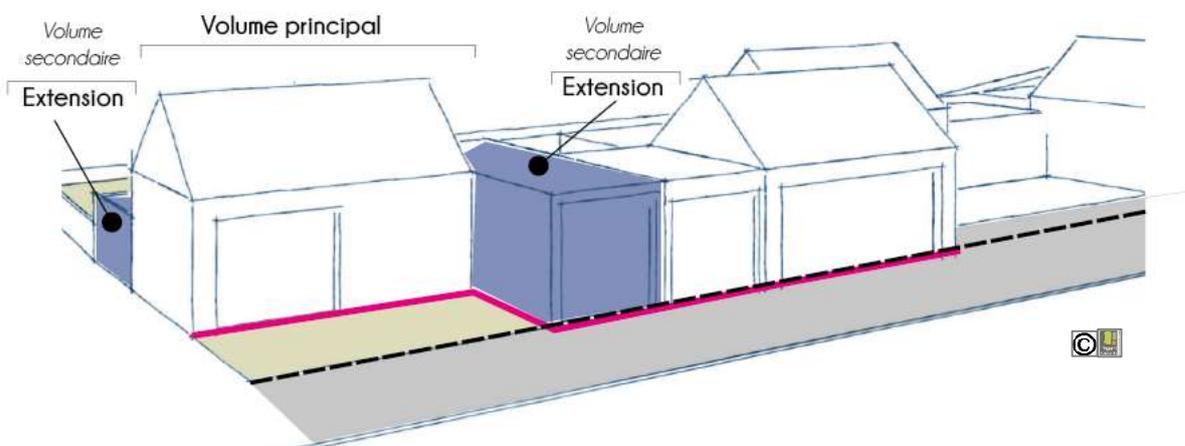
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Exemples : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...



Les voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation se voient appliquer les règles relatives aux limites séparatives au sein de chaque zone.

Véranda : Espace couvert et vitré prolongeant une construction*.

Volumes :



Volume principal : Une construction* continuant un ensemble architectural plus important et plus haut.

Volume secondaire : Volume contigu au bâtiment principal* et peut être raccordé au volume principal* par un élément à toiture plate.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction* » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les 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 destination « **équipement d'intérêt collectif et services publics** » comprend les 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 ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**Ces destinations ainsi que les sous-destinations
sont définies dans le lexique ci-après.**

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux 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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment* lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination 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 » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination 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.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination 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.
Dans la mesure où le drive* correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination 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.

- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination 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.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination 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.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination 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.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination 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.

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : Cette sous-destination 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 comprend notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances*. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**DISPOSITIONS
GENERALES
APPLICABLES A
L'ENSEMBLE DES
ZONES**

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal de l'Ernée.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes*.

Le règlement littéral est composé :

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

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

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- La zone **Urbaine**, dites « **zone U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter (*R. 151-18 du code de l'urbanisme*).

Elle comprend :

- Un secteur **Ua** qui délimite le tissu ancien de la commune,
 - Un sous-secteur **Uai** : secteur urbain concerné par les dispositions du PPRI de l'agglomération de Chailland.
 - Un secteur **Ub** qui délimite la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune,
 - Un secteur **Ui** qui délimite les quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs,
 - Un secteur **Ue** qui délimite les quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.
- Les zones **A urbaniser**, dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions* y sont autorisées :
- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*,

- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Elles comprennent :

- Une zone **1AUh** qui délimite les extensions urbaines à vocation habitat ;
 - Une zone **1AUI** qui délimite les extensions urbaines à vocation d'accueil des équipements collectifs ;
 - Une zone **1AUe** qui délimite les extensions urbaines pour l'accueil des activités économiques.
 - Une zone **2AU** qui sera ouverte à l'urbanisation après une évolution du PLUi.
- **La zone agricole est dite « zone 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.

La zone A comprend également **les secteurs** :

- **Ap** : Secteur où aucune construction* n'est autorisée ;
- **Am** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone ;
- **Ae** : Secteur où sont autorisées les constructions* liées à l'activité d'équithérapie.
- **AI** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.
- **Ate** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités événementielles et/ou touristiques.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions*, installations, extensions* ou annexes* aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

- **Les zones naturelle et forestière, 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.

La zone N comprend également **7 secteurs** :

- **Np** : secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ;
- **Nf** : secteur naturel forestier doté de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier ;
- **Nc** : secteur naturel de camping ;
- **Nl** : secteur permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement ;
- **Nm** : secteur mixte d'habitat et d'activités (agricole et/ou artisanales) ;
- **Nmoto** : secteur naturel lié à l'activité du moto-cross ;
- **Ng** : secteur d'aire d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- **Nte** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités évènementielles et/ou touristiques.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions*, installations, extensions* ou annexes* aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur le territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

Le permis de démolir ~~n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération d'approbation du PLUi du Conseil Communautaire c'est à dire les secteurs UA et UB du présent règlement~~ est applicable sur toutes les zones du PLUi conformément à la délibération n° DL-2019-194 du conseil communautaire du 25/11/2019.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions existantes* ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*.

• RISQUES :

Plan de Prévention du Risque Inondation :

La commune de Chailland est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) **approuvé le 01/08/2006 (annexé au PLUi)** dont la côte de référence a été déterminée de la manière suivante :

- Le levé de profils en travers et de semis de points de la vallée et des ouvrages hydrauliques existants a permis de réaliser une modélisation du fonctionnement hydraulique de l'Ernée en crue. La simulation de la crue centennale a permis la détermination des lignes d'eau et vitesses d'écoulement centennales et des aléas qui leurs sont associés.

Le PPRI identifie deux types de zones :

- Zone rouge correspondant à des secteurs fortement exposés
- Zone bleue correspondant à des secteurs moyennement voire faiblement exposés.

Le règlement écrit du PPRI annexé au PLUi liste les occupations et utilisations du sol autorisées au sein de ces zones.

Risque inondation :

L'étang neuf et l'étang de Princé situés sur la commune de Juvigné qui ne sont pas classés à ce jour et qui pourraient l'être si des autorisations d'urbanisme étaient données dans une bande de 400 m en aval de l'ouvrage (au-delà du fait d'augmenter le risque).

Sont interdits :

- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation
- Les extensions urbaines ou de densification en STECAL
- Les bâtiments agricoles avec une habitation associée

Dans les zones inondables inscrites sur le plan de zonage, les nouvelles constructions sont autorisées en respectant les conditions de protection et de sécurité des personnes. Ainsi, il est nécessaire que l'habitation soit en mesure de résister à une crue et que la nouvelle construction n'empêche pas le libre écoulement des eaux.

Risque de remontée de nappe phréatique

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

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

Risque retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire communal sont concernés par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Ces zones demeurent constructibles. Toutefois, il est fortement conseillé

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

Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) concernent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage de ces terrains).

Un arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 annexé au PLUi (annexe « RISQUES ») indique que les communes d'Ernée, Juvigné et La Baconnière sont concernées par des SIS :

- Sur la commune d'Ernée :
 - o SIS n°53SIS05974 relatif au site Godeloup (ex Lory)
 - o SIS n°53SIS05985 relatif au site Ernedis
 - o SIS n°53SIS07768 relatif au site dépôt d'ordures ménagères
 - o SIS n°53SIS07775 relatif au site décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de Juvigné :
 - o SIS n°53SIS relatif au site Entreprise Bigot M – décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de La Baconnière :
 - o SIS n°53SIS07049 relatif au site Duval

Des études et travaux appropriés devront être mis en œuvre en cas de changement d'usage de ces secteurs.

• NUISANCES MARGES DE REcul :

Deux axes majeurs sont soumis à des dispositions relatives à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul* de 75 mètres par rapport à l'axe pour les axes à grande circulation.

Sur le territoire de la communauté de communes de l'Ernée il s'agit de :

- La RN 12 axe « Fougères-Alençon » (Vautorte, Montenay, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes et la Pellerine),
- La RD 31 axe « Laval-Erneé » (La Baconnière, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland, Montenay et Ernée).

~~Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre :~~

~~L'arrêté préfectoral n° 2009-E du 9 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances* sonores, de part et d'autre, des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.~~

Hors agglomération : Article R. 110-2 du Code de la route, des marges de recul* peuvent également s'appliquer le long de certaines routes départementales :

	1^{ère} catégorie	2^{ème} catégorie	3^{ème} catégorie
Zone Naturelle	20m / alignement*	15m / alignement*	10m / alignement*
Zone Agricole	20m / alignement*	15m / alignement*	10m / alignement*
Départementales concernées	D30	D104	D101
	D31	D107	D102
		D115	D104
		D123	D106

		D131	D12
		D165	D123
		D289	D137
		D29	D138
			D154
			D158
			D165
			D206
			D208
			D209
			D220
			D224
			D225
			D247
			D501
			D521
			D522
			D523
			D548
			D559
			D567
			D568
			D569
			D8

Des dispositifs dérogatoires (réduction de marges de recul suite à la réalisation de dossier dits « Loi Barnier ») peuvent concerner certaines marges de recul. Ces derniers, lorsqu'ils existent, sont annexés au PLUi.

Les nouvelles marges de recul présentées dans ces dossiers prévalent sur les dispositions du présent règlement.

- **NUISANCES :**

Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre :

L'arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances* sonores, de part et d'autre, des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

Annexe 1 : tableau de classement des infrastructures de transport terrestre

Nom de la voie	Origine du tronçon	Fin du tronçon	Commune	Classement (Catégorie de l'infrastructure)	Largeur des secteurs affectés en m
D31	GIRATOIRE SUD	RN 12	ERNEE	3	100
D31	LIMITE DE MONTENAY	GIRATOIRE SUD	ERNEE	3	100
N12	ENTRE AGGLO EST	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	CARREFOUR RD 31 NORD	ERNEE	3	100
N12	LIMITE DE MONTENAY	ENTREE AGGLO EST	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE RD 31 NORD	SORTIE AGGLO OUEST	ERNEE	3	100
N12	SORTIE AGGLO OUEST	LIMITE DE ST PIERRE DES LANDES	ERNEE	3	100
D31	CARREFOUR RD 165	LIMITE DE MONTENAY	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	CARREFOUR RD 165	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST OUEN DES TOITS	ENTREE AGGLO SUD	LA BACONNIERE	3	100
D31	SORTIE AGGLO NORD	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	LA BACONNIERE	3	100
D31	LIMITE DE CHAILLAND	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE DE VAUTORTE	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE ERNEE	LIMITE LA PELLERINE	ST PIERRE DES LANDES	3	100
D31	LIMITE DE LA BACONNIERE	LIMITE DE CHAILLAND	ST HILAIRE DU MAINE	3	100
D31	LIMITE DE CHANGE	FIN2X2	ST OUEN DES TOITS	3	100
D31	FIN 2X2	LIMITE BACONNIERE	ST OUEN DES TOITS	3	100
N12	LIMITE CHATILLON SUR COLMONT	LIMITE MONTENAY	VAUTORTE	3	100

Dans les communes mentionnées ci-dessus, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

5 – PRESCRIPTIONS DU PLUI

Sur le plan de zonage figurent également :

1. Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
2. Les **éléments de paysage et de patrimoine à protéger** (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, ensemble végétaux à préserver, haies identifiées à protéger, cours d'eau.
3. Les terrains classés comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
4. Les **secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
5. Les **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1. Les emplacements réservés

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

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

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

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

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé* d'acquérir son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLUi

2. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger

Les zones humides inventoriées à protéger

Les zones humides sont représentées par des petits figurés en pointillés bleus.

En cohérence avec les SAGE VILAINE, MAYENNE, SELUNE et COUESNON, applicables sur le territoire, le présent PLUi a inventorié les zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les a identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016- 2021 (Disposition 8A-3). Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière. Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires. Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements*, affouillements*, excavations, dépôts divers...), 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* de bâtiments existants d'activité agricole,
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès* permettant une gestion adaptée de ces zones humides,
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Ensemble végétaux à préserver

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

Seules les constructions* légères sans fondation d'une emprise au sol* maximale de 5 m² destinées à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisées.

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

Haies

~~Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme~~

~~Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment* protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.~~

~~Ce qui est autorisé, sur l'ensemble du linéaire repéré, sans déclaration préalable :~~

- ~~— Les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée :~~
- ~~— Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement~~
- ~~— L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards~~
- ~~— Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux~~
- ~~— Les coupes à blanc, pour une valorisation énergétique du bois de haie, sur des linéaires continus devront être raisonnées : dans le respect des cycles des différentes compositions de haie, en rapport à la longueur totale du linéaire~~

~~L'arrachage, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :~~

- ~~— Création d'un nouvel accès* ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès* adapté n'existe et que le nouvel accès* n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration.~~
- ~~— Extension* d'un bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire~~
- ~~— Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)~~

- ~~— Travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier~~
- ~~— Pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès* sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative~~
- ~~— Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)~~

~~Pour les haies protégées au motif de leur intérêt hydraulique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :~~

~~Les haies protégées au motif de leur intérêt hydraulique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur fonctionnalité.~~

~~Tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.~~

~~Pour ce faire :~~

- ~~— la haie compensée devra être replantée avant d'être arrachée,~~
- ~~— la haie devra être replantée perpendiculairement à la pente (+ ou -20°)~~
- ~~— le talus ou le creux lié à la haie arrachée devra être recréé~~

~~Si le pétitionnaire est en mesure de justifier l'impossibilité de replanter sur ses terres, ce dernier aura la possibilité de regarnir une haie.~~

~~Pour les haies protégées au motif de leur intérêt paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :~~

- ~~— Les haies protégées au motif de leur intérêt paysager, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur fonctionnalité.~~
- ~~— Tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.~~
- ~~— Pour ce faire, la haie devra :~~
 - ~~— Etre en majeure partie visible depuis l'espace public~~
 - ~~— Comporter, a minima, le même nombre de strates et la même diversité d'essences que la haie arrachée~~
 - ~~— La haie compensée devra être replantée avant d'être arrachée,~~

Règle générale : La suppression ou la modification (abattage, destruction partielle) de tout élément paysager repéré par le PLUi de l'Ernée est **soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable) au titre de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.**

En application du principe « ERC : Eviter / Réduire / Compenser », tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire au moins équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une **fonctionnalité écologique** à minima équivalente .

On entend par **fonctionnalité écologique**, la capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (reproduction, repos, nourriture, déplacement, ...) et à fournir les services écologiques indispensables aux populations humaines (régulation de l'écoulement des eaux,

pollinisation, épuration naturelle des eaux, source de nourriture, protection des cultures et du bétail ...).

L'autorité compétente pourra émettre des préconisations voire des prescriptions visant à assurer une fonctionnalité écologique à minima équivalente.

Le talus ou le creux lié à la haie arrachée, lorsqu'il existe, devra être recréé.

L'abattage peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique, la biodiversité (présence d'espèces protégées), le maintien des sols (rôle hydraulique) ou porte préjudice au paysage.

Règles alternatives :

1/ Ce qui est autorisé, sur l'ensemble du linéaire repéré, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'entretien et de valorisation énergétique du bois qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée (pendant la période d'autorisation d'entretien des haies)
- Les interventions devront assurer le renouvellement de la végétation

2 / L'arrachage autorisé, avec déclaration préalable, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès* ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès* adapté n'existe et que le nouvel accès* n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration.
- Extension* d'un bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire
- Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Cours d'eau

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de :

- **En zones U :** 5 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **En zones A et N :** 10 mètres par rapport au haut de berge des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

4. Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentés dans la pièce n°3 du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

5. Les changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme.

~~La demande de changement de destination de ces bâtiments sera soumise lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme à l'avis de la :~~

- ~~— Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole~~
- ~~— La commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en zone Naturelle~~

~~Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat**.~~

~~Le changement de destination de ces bâtiments sera autorisé à destination d'habitation sous réserve de l'avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'ils sont identifiés en zone A, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N, pour l'une des 2 sous-destinations suivantes :~~

- ~~- Habitation,~~
- ~~- Commerce et activités de service (artisanat ou hôtels).~~

~~Pour les bâtiments existants comportant une partie habitation et non identifié comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique du PLUi, il sera possible d'étendre ladite habitation sous réserves :~~

- ~~- que ce bâtiment :~~
 - ~~✓ Ne créé pas de logement nouveau,~~
 - ~~✓ Soit réalisé dans les volumes existants,~~
 - ~~✓ Soit desservi par les réseaux et puisse faire l'objet d'un assainissement non collectif,~~
 - ~~✓ Figure au cadastre,~~
 - ~~✓ Ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,~~

- ✓ Ne soit pas situé dans un périmètre de réciprocité agricole.
- De l'avis favorable de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'ils sont identifiés en zone A, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N.

Sur le plan des servitudes d'utilité publique figurent également :

Périmètres de captage

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan correspondent aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLU.

Des dispositions particulières liées au droit du sol s'appliquent suivant les périmètres de protection figurant dans les arrêtés annexés au PLUi. Sont listés ci-après uniquement la réglementation qui se réfère au droit du sol.

Chailland	- Périmètres de protection du captage du Breil institués par l'arrêté préfectoral n° 96-1048 du 19 décembre 1996.
Ernée Saint-Denis-de-Gastines Larchamp	Périmètres de protection du captage d'eau superficielle de l'Ernée institués par l'arrêté préfectoral n° 2005 A-516 du 23 novembre 2005.
Ernée	- Périmètres de protection du captage de la Riautière institués par l'arrêté préfectoral n° 2005-1048 du 19 décembre 1996.
Juvigné	- Périmètres de protection du captage des Buttes institués par l'arrêté préfectoral n° 2004 A-064 du 23 juin 2004. - Périmètres de protection du captage de l'Épine institués par l'arrêté préfectoral n° 2009 D-30 du 2 février 2009. - Périmètres de protection du captage de la Fétissais institués par l'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT53/SSPE/2010/4 du 19 janvier 2011.
Larchamp	- Périmètres de protection du captage de Pouillé institués par l'arrêté préfectoral n° 95-1484 du 13 décembre 1995.
Montenay Saint-Denis-de-Gastines	- Périmètres de protection du captage du Bas-Jarzé institués par l'arrêté préfectoral n° 2002A-165 du 19 septembre 2002.
Saint-Denis-de-Gastines	- Périmètres de protection du captage de la Louverie institués par l'arrêté préfectoral n° 98-922 du 31 août 1998. - Périmètres de protection du captage de la Chênevotterie institués par l'arrêté préfectoral n° 98-923 du 31 août 1998.
Saint-Hilaire-du-Maine Chailland	Périmètres de protection du captage de la Chevalerie institués par les arrêtés préfectoraux n° 96-1052 du 26 décembre 1996 et n° 97-368 du 13 mars 1997.

Sont interdits :

- L'installation de terrains de camping et d'aires de loisirs dans les périmètres de protection rapprochée (sensible et complémentaire)
- La création et l'exploitation de carrières ou mines
- Toutes constructions* nouvelles, à l'exclusion de celles qui sont nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau et de celles en extension* ou rénovation* autour des sièges d'exploitation agricole
- La création de cimetière
- La création de plan d'eau

Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : anciennement Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Les communes d'Ernée et de Chailland disposent d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ainsi, un règlement spécifique s'impose au règlement du PLUi notamment sur l'aspect extérieur des bâtiments*. Il est annexé au PLUi.

En annexes figurent également :

Les entités archéologiques

Sont reportées sur le plan en annexes du PLUi, les entités archéologiques correspondant aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation (article L. 522-5 et R.523-6 du Code du Patrimoine).

REGLEMENT PAR ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le secteur **Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions* sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le secteur **Ua** comprend un secteur indiqué :

- **Uai** : secteur urbain concerné par les dispositions du PPRI de l'agglomération de Chailland.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ua – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions*

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail		Restauration
		X	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X	Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation.

Dans le secteur Uai :

Les constructions* sont soumises aux dispositions concomitantes du PLUi et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'agglomération de Chailland annexé au PLUi. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques inondables, seul le PPRi fait foi.** Ainsi, les règles du PPRi sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU et de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Sont admis sous conditions :

- **(1)** les **activités artisanales** du secteur de la construction* ou de l'industrie sous réserve :
 - o Que les bâtiments* par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances*.
- Les **aires de stationnement** correspondant aux besoins des constructions* ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone.
- Les **exhaussements* et affouillements*** indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments***, détruits à la suite d'un sinistre.

Servitude de projet :

Dans les périmètres de servitude de projet, définis au titre de l'article L.151-41 5° aliéna du Code de l'Urbanisme, seules les constructions*, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension* inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol* des constructions existantes* sont autorisées. Cette servitude s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi.

Ua – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***Ua - 3.1 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle***

La mixité fonctionnelle désigne la pluralité des fonctions, qu'elles soient économiques, culturelles, sociales... sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Ainsi, la mixité fonctionnelle (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence de logements et ne créent pas de nuisances* supplémentaires.

Linéaire commercial :

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions* afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville d'Ernée.

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé en rez-de-chaussée que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Disposition particulière :

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès* au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Ua - 3.2 Conditions relatives à la mixité sociale* de l'habitat

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* compris dans un périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pourcentages de logement attribués s'appliquent globalement à l'opération et sont précisés dans la pièce n°3 du présent PLUi.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***Ua – 4.1 Emprise au sol* et hauteur* des constructions*****4.1.1 Emprise au sol***

Pour les **constructions* à usage d'habitation** : *non réglementée*

Pour les constructions **annexes***, l'emprise au sol maximale est la suivante :

	Abri de jardin*	Annexes ^{1*}	Piscine*
<i>Emprise au sol* par unité foncière*</i>	20 m ²	40 m ² d'annexes au total par unité foncière	50 m ²

4.1.2 Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction*.

La hauteur* maximale des constructions* ne peut excéder :

	Ua Bande principale*	Ua Bande secondaire*	Annexes*
Faîtage*	14 mètres	9 mètres	/
Egout*	9 mètres	6 mètres	/
Acrotère*	10 mètres	7 mètres	/
Point le plus haut	/	/	4,50 mètres

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant avec une hauteur* plus élevée que la hauteur* maximale autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction* qui s'adosse à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction* dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions* voisines.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur* se mesure par rapport au niveau du terrain naturel* pris au **centre de l'emprise** de la construction*

Ua – 4.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions* sur une même propriété

4.2.1 Voies et emprises publiques*

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions* doivent s'implanter en premier lieu dans la bande principale*. Le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à

¹ Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin* est comptabilisé en zone N dans les 50 m² d'annexes autorisées.

la circulation automobile, les bâtiments* doivent s'implanter à l'alignement* des voies pour conserver le front bâti* existant.

Lorsqu'une construction existante* ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale*, une construction* peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire ».

4.2.2 Limites séparatives*

Bande principale* :

Les constructions* doivent être implantées :

- Sur au moins une des limites séparatives*,
- Par rapport à l'autre limite séparative, en cas d'implantation en retrait*, il sera observé un retrait* minimal de 2 mètres.

L'implantation sur les deux limites séparatives* pourra être imposée afin d'assurer une continuité du front bâti*, notamment pour les parcelles de faible largeur.

Bande secondaire* :

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives*
- Soit à 3 mètres

4.2.3 Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

4.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les **ouvrages techniques** et constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant, l'**extension*** pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ; lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions* limitrophes, de créer une cohérence du front urbain dans lequel s'insère la construction* ;
- Les **abris de jardin** s'implanteront en fond de parcelles, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas tel qu'un terrain présentant une forte topographie ou une absence de terrain à l'arrière de la construction principale*.
- Si elle permet une **meilleure continuité de volumes** avec des bâtiments* contigus existants, non frappés d'alignement* et situés à moins de 3 m du domaine public.
- Si une **continuité visuelle sur rue** est assurée au ras de l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur* minimale de 1,60 m et maximale de 1,80 m pour les portails et clôtures. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment* annexe*, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement avec les ensembles cités ci-dessus.
- Des **décrochés ou reculs* partiels** de façades* sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité bâti.
- Lorsque la **largeur de la parcelle** sur la voie est égale ou inférieure à 5 mètres, la construction* peut s'implanter en recul*.
- **d'angle**, l'implantation de la construction principale* s'applique uniquement à la façade* donnant accès* sur la voie,

- Pour un **projet d'ensemble** ou sur un îlot présentant une façade* supérieure par rapport aux terrains avoisinants,
- S'il s'agit d'un projet d'ensemble dans la **bande secondaire**.
- Lorsqu'il s'agit de préserver et de **mettre en valeur un élément patrimonial ou paysager**.

Ua – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Ua – 5.1 **Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures**

5.1.1 **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés :
Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...). Il est en de même des constructions* annexes* qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

5.1.2 **Façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- Le blanc pur.

L'aspect du bâti ancien* devra être respecté lors d'une rénovation* et/ou restauration* du bâti :

- Respect des matériaux de toiture,
- Respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments* actuellement dans cet état

Les teintes et nuances des façades* doivent s'adapter avec l'environnement urbain et le paysage du quartier. Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale*. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdites.

5.1.3 **Toiture**

Alignement* sur rue :

Les toitures des constructions* dans la bande principale* en alignement* sur rue doivent respecter une continuité de pente avec l'environnement proche.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions* de plain-pied sont interdites.

Dispositions particulières :

- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions* annexes* et vérandas*, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.4 Clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :
Les clôtures devront respecter une hauteur* minimale de 1,60 mètres et maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
- D'un muret de 80cm maximum en maçonnerie surmonté d'un dispositif : grillage, ferronnerie...
- De gabions

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques* et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur* maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps et dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant et la végétation environnantes (couleurs vives interdites).

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- ~~— Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,~~
- Pour les **parcelles d'angle** et les parcelles bordées de plusieurs voies, une hauteur* plus faible pourra être imposée pour des raisons de sécurité et de visibilité.
- Pour des parcelles présentant une **topographie particulière** notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes, une hauteur* plus faible ou plus importante pourra être

autorisée pour conserver une harmonie entre les clôtures des parcelles voisines.

- Pour permettre la préservation d'une **continuité d'une clôture existante** régulièrement édifiée (haie classée, mur/muret de clôture...)
- Pour des questions de **sécurité** ou de protection acoustique,
- Pour **l'intégration qualitative d'éléments techniques** (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la **préservation d'éléments végétaux**.
- En **limite séparative avec un espace agricole ou naturel** :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc

Ua – 5.2 **Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

Ua – Article 6 **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Ua – 6.1 **Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ua – 6.2 **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'implantation des constructions* doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de haute tige et arbustes.

Tout terrain recevant une construction* doit être planté.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres* notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5).

Ua – 6.3 **Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ua – 6.4 Ensemble végétaux à préserver

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

Seules les constructions* légères sans fondation d'une emprise au sol* maximale de 5 m² destinées à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisées.

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

Ua – Article 7 STATIONNEMENT

Ua - 7.1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua – Article 8 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

8.1.1 Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 Accès*

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune aire de stationnement* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

8.1.3 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua – 8.2

Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte des ordures ménagères après consultation du service compétent à cet effet.

Ua – 8.3

Conditions de desserte des terrains pour la défense incendie

Une demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques d'accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1 Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 Electricité

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.3 Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordables techniquement, les **nouveaux bâtiments* devront disposer** d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique de non-raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur **Ub** correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ub – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail		Restauration
		*	Commerce de gros (1)		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (2)	X	Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **garages collectifs de caravanes**, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation.

Sont admis sous conditions :

- **Les extensions* mesurées des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
- **(1) Commerce de gros, industrie** à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances*,
 - o Que les bâtiments* par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- **(2) les activités artisanales** du secteur de la construction* ou de l'industrie sous réserve :
 - o Que les bâtiments* par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances*.
- Les **aires de stationnement** correspondant aux besoins des constructions* ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone.
- Les **exhaussements* et affouillements*** indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments***, détruits à la suite d'un sinistre.
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances* et dangers éventuels.
- Les **extensions* des installations classées** pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Ub – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***Ub - 3.1 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle***

La mixité fonctionnelle* (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence de logements et ne créent pas de nuisances* supplémentaires.

Ub - 3.2 Conditions relatives à la mixité sociale* de l'habitat

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* compris dans un périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pourcentages de logement attribués s'appliquent globalement à l'opération et sont précisés dans la pièce n°3 du présent PLUi.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Ub – 4.1 Emprise au sol* et hauteur* des constructions*****4.1.1 Emprise au sol***

Pour les **constructions*** à usage d'habitation : *non réglementée*

~~Pour les **constructions annexes***, l'emprise au sol* maximale est la suivante :~~

	Abri de jardin*	Annexes ^{2*}	Piscine*
<i>Emprise au sol* par unité foncière*</i>	20 m ²	40 m ² d'annexes au total par unité foncière	50 m ²

4.1.2 Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction*.

La hauteur* maximale des constructions* ne peut excéder :

	Ub	Annexes*
Point le plus haut	12 mètres	4,50 mètres

² Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin* est comptabilisé en zone N dans les 50 m² d'annexe* autorisées.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant avec une hauteur* plus élevée que la hauteur* maximale autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction* qui s'adosse à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur* se mesure par rapport au niveau du terrain naturel* pris au **centre de l'emprise** de la construction*.

Ub – 4.2**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions* sur une même propriété****4.2.1 Voies et emprises publiques***

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement*
- Soit à une distance supérieure ou égale à 5 mètres

Les constructions* implantées à l'alignement* le long des voies devront respectées les dispositions liées au stationnement inscrites à l'article 7.

4.2.2 Limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives*
- Soit à 3 mètres

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* qui jouxtent les zones agricole et naturelle.

4.2.3 Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

4.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les **ouvrages techniques** et constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas d'un **bâtiment* existant**, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ; ~~lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions* limitrophes, de créer une cohérence du front urbain dans lequel s'insère la construction*~~ ;
- Les **abris de jardins** s'implanteront en fond de parcelles, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas tel qu'un terrain présentant une forte topographie ou une absence de terrain à l'arrière de la construction principale*.
- Si elle permet une **meilleure continuité de volumes** avec des bâtiments* contigus existants, non frappés d'alignement* et situés à moins de 5 m du domaine public.

- Lorsqu'il s'agit de préserver et de **mettre en valeur un élément patrimonial ou paysager**.

Ub – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Ub – 5.1 **Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures**

5.1.1 **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés.

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...). Il en est de même des constructions annexes* qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

5.1.2 **Façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- Le blanc pur

L'aspect du bâti ancien* devra être respecté lors d'une rénovation* et/ou restauration* du bâti :

- Respect des matériaux de toiture,
- Respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments* actuellement dans cet état

Les teintes et nuances des façades* doivent s'adapter avec l'environnement urbain et le paysage du quartier. Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale*. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

5.1.3 **Toiture**

Les toitures avec 4 pans pour les constructions* de plain-pied sont interdites.

5.1.4 **Clôtures**

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

~~Tenir compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.~~

Les clôtures devront respecter une hauteur* ~~minimale de 1,60 mètres et~~ maximale de ~~1,80~~ 1,60 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
- D'un muret de 80cm maximum en maçonnerie surmonté d'un dispositif : grillage, ferronnerie...
- De gabions

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques* et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur* maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps et dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant et la végétation environnantes (couleurs vives interdites).

5.1.5 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- ~~— Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,~~
- Pour les **parcelles d'angle** et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant **une topographie particulière** (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de **sécurité** ou de protection acoustique,
- Pour **l'intégration qualitative d'éléments techniques** (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la **préservation d'éléments végétaux**.
- En **limite séparative avec un espace agricole ou naturel** :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc

Ub – Article 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub – 6.1 *Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale*

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

Ub – 6.2 *Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

L'implantation des constructions* doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de haute tige et arbustes.

Tout terrain recevant une construction* doit être planté et prévoir un minimum d'espaces perméables*.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et le recours aux espèces invasives est interdit.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble*, l'espace réservé au stationnement des véhicules motorisés doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres* notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5).

Ub – 6.3 *Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

L'imperméabilisation maximale autorisée à l'échelle de la parcelle est de 70%.

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

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

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

Ub – 6.4 Ensemble végétaux à préserver

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

Seules les constructions* légères sans fondation d'une emprise au sol* maximale de 5 m² destinées à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisées.

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

Ub – Article 7 STATIONNEMENT

Ub - 7.1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

7.1.1 Constructions* à usage d'habitation

1 place de stationnement par logement sur la parcelle.

7.1.2 Construction* à usage de commerce

Commerce de détail	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
--------------------	---

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub – Article 8 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

8.1.1 Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 Accès*

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

8.1.3 **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute nouvelle voie de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ub – 8.2

Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte des ordures ménagères après consultation du service compétent à cet effet.

Ub – 8.3

Conditions de desserte des terrains pour la défense incendie

Une demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques d'accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ub – Article 9

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1 **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 **Electricité**

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.3 **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordables techniquement, les **nouveaux bâtiments* devront disposer** d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique de non-raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI

Le secteur **UI** correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions* nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ayant une vocation de loisirs, sportive ou culturelle.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UI – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (1)	X	Exploitation forestière
*	Habitation (2)	*	Logement	X	Hébergement (devient interdit)
*	Commerce et activités de service (3)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (4)	X	Industrie	*	Entrepôt
		*	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **garages collectifs de caravanes**, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation

Sont admis sous conditions :

- **(1)** La **mise aux normes des exploitations agricoles** dans la zone à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que leur important (volume, emprise...) ne modifie pas le caractère du secteur.
- **(2)** Les **extensions* mesurées et les annexes* des habitations** et hébergements existants* non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires à condition :
 - o Que l'emprise au sol* des annexes* n'excède pas 30 m² (extensions* comprises) ;
 - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o D'une bonne intégration à l'environnement.
- **(3)** « **Commerces et activités de service** » à condition :
 - o Que les constructions* soient directement liées à des activités d'hébergements de plein air ;
 - o Pour l'artisanat et commerce de détails, il doit s'agir d'un artisanat d'art uniquement,
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que les constructions* nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Que la construction* s'implante en continuité du site.
- **(3)** Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les Habitations Légères de Loisirs*,
- **(4)** Les **extensions* mesurées des « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que les constructions* nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Que l'extension* n'augmente pas de plus de 30 % la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante*.

- **Les aires de stationnement** correspondant aux besoins des constructions* ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone.
- Les **exhaussements* et affouillements*** indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments***, détruits à la suite d'un sinistre.

UI – Article 3 **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***

Non règlementée

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI – Article 4 **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

UI – 4.1 ***Emprise au sol* et hauteur* des constructions****

4.1.1 **Emprise au sol***

Pour les **Habitations Légères de Loisirs***, l'emprise au sol* sera limitée à 50 m². L'emprise de l'ensemble des HLL ne devra pas dépasser 60% de l'emprise globale du projet les accueillant.

4.1.2 **Hauteur* maximale des constructions***

Pour les **Habitations Légères de Loisirs***, la hauteur* maximale est limitée à un niveau, soit 5 mètres maximum.

UI – 4.2 ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions sur une même propriété***

4.2.1 **Voies et emprises publiques***

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter à une distance **minimale supérieure ou égale à 5 mètres**.

4.2.2 **Limites séparatives***

Les bâtiments* doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives*.

4.2.3 **Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée

4.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les **ouvrages techniques** et constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant, **l'extension*** pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ; lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions* limitrophes, de créer une cohérence du front urbain dans lequel s'insère la construction* ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions* limitrophes, de créer une **cohérence du front urbain** dans lequel s'insère la construction* (règles de hauteur* et d'implantation) ;

UI – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

UI – 5.1 **Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures**

5.1.1 Principes généraux

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...).

Pour les bâtiments* à destination d'équipements collectifs, les principes généraux se déclinent notamment par :

- Le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment* ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment* ;
- Leur volumétrie et leur implantation au regard du site et du bâti existant qui participe la silhouette générale de la ville (points de vue lointains,
- La tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- Le traitement des abords et des clôtures, et les annexes* qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie,
- Le blanc pur est interdit,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,
- Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

Les teintes et nuances des façades* doivent s'adapter avec l'environnement urbain et le paysage du site.

5.1.2 Clôtures

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

Les seules clôtures autorisées sont :

- Un treillis soudé métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales,
- Un mur bahut* en maçonnerie

Dispositions particulières :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

- Aucune clôture
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc

Les modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

UI – 5.2 **Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

UI – Article 6 **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

UI – 6.1 **Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (espace de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

UI – 6.2 **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'implantation des constructions* doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux et autres éléments paysagers existants et notamment des arbres de haute tige et arbustes.

Tout terrain recevant une construction* doit être planté.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres* notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5).

UI - 6.3 ***Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UI – Article 7 **STATIONNEMENT**

UI - 7.1 ***Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble*, le projet d'aménagement des aires de stationnement* devra être étudié de façon à favoriser la mutualisation de son/leur usage.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UI – Article 8 **USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

UI – 8.1 ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public***

8.1.1 **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 **Accès***

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

8.1.3 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 8.2 **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte des ordures ménagères après consultation du service compétent à cet effet.

UI – 8.3 **Conditions de desserte des terrains pour la défense incendie**

Une demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques d'accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

UI – Article 9 **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1 Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 Electricité

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.3 Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordables techniquement, les nouveaux bâtiments* devront disposer d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le secteur **Ue** correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction* de locaux à destination d'habitation y est strictement **interdite**.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ue – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	*	(1) Logement <i>(Devient autorisé sous conditions)</i>	X	Hébergement
*	(2) Commerce et activités de service <i>(Devient autorisé sous conditions)</i>	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique	*	Cinéma
	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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- Les **garages collectifs de caravanes**, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation,
- Les **panneaux photovoltaïques au sol** sauf sur des sols correspondant à des délaissés non propices à la construction.

(1) Sont autorisées les extensions des habitations existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol et 50 m².

(2) Au sein des périmètres des ZACOM de la Mission et Semondières - Brimonière à Ernée, en tant que « grands commerces répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds » est imposée une surface de vente minimum de 100 m² d'un seul tenant en cas de création d'un commerce. La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est interdite sur le linéaire commercial existant.

Ue – Article 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

*Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

La mixité des fonctions activités artisanales/économiques/commerciales avec l'habitat est strictement interdite.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – Article 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 4.1

Emprise au sol et hauteur* des constructions**

4.1.1 Emprise au sol*

Non réglementée sauf pour les extensions des habitations existantes qui sont limitées à 50% d'emprise au sol et 50 m² maximum.

4.1.2 Hauteur* maximale des constructions*

Non règlementée

Ue – 4.2 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions* sur une même propriété**

4.2.1 Voie et emprise publique

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions* à usage d'activités doivent être implantées à l'**alignement** ou à une **distance minimale supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement*** des voies publiques, existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Un retrait* pourra être autorisé pour répondre à des contraintes de fonctionnement particulières, notamment dans le cas de **parcelles d'angle**, l'implantation de la construction principale* s'applique uniquement à la façade* donnant accès* sur la voie,
- Dans le cas de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi, ne respectant pas les règles définies ci-dessus, les extensions ou surélévations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

4.2.2 Limites séparatives*

Les bâtiments* doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives* ou en limites séparatives* lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités ou après la mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Les constructions* nouvelles et les extensions* doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* qui jouxtent un secteur à vocation dominante d'habitations (Ua, Ub...), en observant un retrait* minimum de 5 mètres.

4.2.3 Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

4.2.4 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages techniques et constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ue – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Ue – 5.1 **Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures**

5.1.1 Principes généraux

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...).

Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie. Le blanc pur est interdit.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades* des constructions*.

Les ouvrages techniques feront l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité.

5.1.2 Clôtures

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

Les seules clôtures autorisées sont :

- Un treillis soudé métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...)
- doublé ou non d'une haie composée d'essences locales,
- Un mur bahut* en maçonnerie

Dispositions particulières :

- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Les modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Ue – 5.2

Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

Ue – Article 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue – 6.1 **Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ue – 6.2 **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

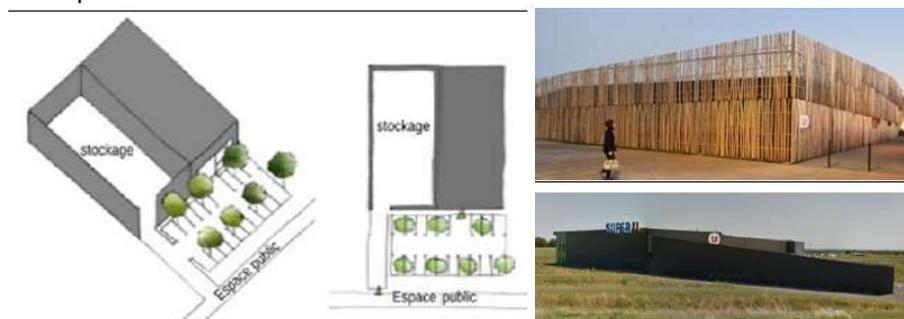
L'implantation des constructions* doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de haute tige et arbustes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres* notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les aires de stockage* devront être implantées dans le prolongement des bâtiments* et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades* des bâtiments* : palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment*.

Exemple :



Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5).

Ue – 6.3 **Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ue – Article 7 STATIONNEMENT

Ue - 7.1 *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble*, le projet d'aménagement des aires de stationnement* devra être étudié de façon à favoriser la mutualisation de son/leur usage.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue – Article 8 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 8.1 *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public*

8.1.1 Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 Accès*

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

8.1.3 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ue – Article 9 **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1 Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 Electricité

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.3 Assainissement

L'assainissement collectif est imposé, **lorsqu'il existe**, dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. **En fonction du contexte et du projet, un assainissement autonome peut être autorisé.**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

La zone à urbaniser est dite « **AU** » correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est constituée de **3 secteurs** :

- Le secteur **1AUh** à vocation habitat,
- Le secteur **1AUe** à vocation activités
- Le secteur **1AUI** à vocation d'équipements.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH – HABITAT

Seule la section 1 est règlementée, pour les sections 2 et 3, se référer à celles du secteur Ub.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUh – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Articles 1 et 2**Destinations et sous-destinations des constructions**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation (1)	*	Logement	*	Hébergement
*	Commerce et activités de service (2)	*	Artisanat et commerce de détail		Restauration
		*	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et 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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (2)	*	Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- Les **garages collectifs** de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement,
- Les **dépôts de ferrailles**, déchets, matériaux divers.

Sont admis sous conditions :

- **(1) Les extensions* mesurées** des constructions* existantes à usage d'habitation ou d'hébergement à condition :
 - o D'être situées dans la zone,
 - o De ne pas augmenter l'emprise au sol* de plus de 30 % de l'emprise au sol* existante.
- **(1) Les annexes* et locaux accessoires** aux constructions* existantes à usage d'habitation ou d'hébergement à condition :
 - o D'être nécessaires et directement liées à la construction* d'origine,
 - o Que les annexes* soient réalisées en construction* légère sans fondation ;
 - o Que l'emprise au sol* de chaque construction* ne peut excéder 20m² à raison d'un abri pour animaux* par unité foncière*,
- **(2) Les extensions* mesurées des constructions* existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o Commerce et activités de service à condition que :
 - L'augmentation d'emprise au sol* n'excède 30% de l'emprise au sol* existante,
 - Il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances*,
 - Les bâtiments* par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 -
 - o Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition :
 - L'augmentation d'emprise au sol* n'excède 30% de l'emprise au sol* existante,
 - Il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances*,
 - Les bâtiments* par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- **(2) Les constructions* à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées au sein du projet d'aménagement

d'ensemble à condition d'être compatibles et complémentaires avec la vocation résidentielle de la zone et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

- Les **exhaussements* et affouillements*** indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone,
- Sont admis également, la construction* d'un **abri pour animaux*** avant l'aménagement de la zone 1AUh (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière* si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'abri doit être réalisé en construction* légère sans fondation ;
 - L'emprise au sol* de chaque construction* ne peut excéder 20m² à raison d'un abri pour animaux* par unité foncière* ;

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions* nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant à minima sur les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

1AUh – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

1AUh - 3.1 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle*

La mixité fonctionnelle (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence de logements et ne créent pas de nuisances* supplémentaires.

1AUh - 3.2 Conditions relatives à la mixité sociale* de l'habitat

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* compris dans un périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pourcentages de logement attribués s'appliquent globalement à l'opération et sont précisés dans la pièce n°3 du présent PLUi.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AU SECTEUR 1AUe – ECONOMIE**

Seule la section 1 est règlementée, pour les sections 2 et 3, se référer à celles du secteur Ue.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUe – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Articles 1 et 2**Destinations et sous-destinations des constructions**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **★ Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
	Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail		Restauration
			Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et 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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- Les **garages collectifs de caravanes**, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation.

1AUe – Article 3 **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***

Conditions relatives à la mixité fonctionnelle*

La mixité des fonctions activités artisanales/économiques/commerciales avec l'habitat est strictement interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUI – LOISIRS

Seule la section 1 est règlementée, pour les sections 2 et 3, se référer à celles du secteur UI.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUI – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (1)	X	Exploitation forestière
*	Habitation (2)	*	Logement	X	Hébergement (devient interdit)
*	Commerce et activités de service (3)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	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		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (4)	X	Industrie	*	Entrepôt
		*	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **garages collectifs de caravanes**, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les **nouvelles installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le **stationnement de caravanes isolées** quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les **dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation.

Sont admis sous conditions :

- **(1)** La **mise aux normes des exploitations agricoles** dans la zone à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que leur important (volume, emprise...) ne modifie pas le caractère du secteur.
- **(2)** Les **extensions* mesurées et les annexes* des habitations** et hébergements existants* non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires à condition :
 - o Que l'emprise au sol* des annexes* n'excède pas 30 m² (extensions* comprises) ;
 - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o D'une bonne intégration à l'environnement.
- **(3)** « **Commerces et activités de service** » à condition :
 - o Que les constructions* soient directement liées à des activités d'hébergements de plein air ;
 - o Pour l'artisanat et commerce de détails, il doit s'agir d'un artisanat d'art uniquement,
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que les constructions* nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Que la construction* s'implante en continuité du site.
- **(3)** Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*,
- **(4)** Les **extensions* mesurées des « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances* ;
 - o Que les constructions* nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Que l'extension* n'augmente pas de plus de 30 % la surface de plancher de l'ensemble de la construction* existante*.
- Les **aires de stationnement** correspondant aux besoins des constructions* ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone.

- Les **exhaussements* et affouillements*** indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments***, détruits à la suite d'un sinistre.

1AUI – Article 3 **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***

Non réglementée

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation.

Sur le règlement graphique est inscrit, à titre indicatif, un indice pour chaque zone 2AU. Ils permettent de distinguer la destination future des secteurs :

- **e** : activités économiques
- **h** : habitat

Ces zones disposent cependant du même règlement.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLUi.

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Articles 1 et 2

Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations ou types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

- Les **équipements d'intérêt collectif** et services publics à condition :
 - o Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions* ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - o D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- Les **affouillements* et exhaussements* du sol** directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.
- Des **constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ;
- De la **réfection ou remise en état des constructions* existantes**, ainsi que les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas dépasser les gabarits* initiaux (emprise, volumétrie) ;
- Les **changements de destination** ;
- Les **extensions* et les annexes* des bâtiments* existants** à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser
 - o Une emprise au sol* supérieure à 50% pour les extensions*
 - o Une emprise au sol* supérieure à 50 m² pour les annexes*. *Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.*

2AU – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU – 4.1 *Emprise au sol* et hauteur* des constructions**

4.1.1 Emprise au sol*

Pour les **extensions* des constructions* existantes** : 50% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les **constructions* annexes***, l'emprise au sol* maximale est la suivante :

	Abri de jardin*	Annexes ^{3*}	Piscine*
<i>Emprise au sol* par unité foncière*</i>	20 m ²	40 m ² d'annexes au total par unité foncière	50 m ²

4.1.2 **Hauteur* maximale des constructions***

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

La hauteur* maximale des constructions* autorisées ne doit pas dépasser la hauteur* du bâtiment* principal existant.

La hauteur* **des annexes*** est limitée à 4.50 mètres au point le plus haut.

2AU – 4.2 ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions* sur une même propriété***

4.2.1 **Voies et emprises publiques***

Non réglementée

4.2.2 **Limites séparatives***

Non réglementée

4.2.3 **Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

2AU – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

2AU – 5.1 ***Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures***

5.1.1 **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

³ Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin* est comptabilisé en zone N dans les 50 m² d'annexe* autorisées.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...). Il est en de même des constructions* annexes* qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

5.1.2 **Façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- Le blanc pur.

L'aspect du bâti ancien* devra être respecté lors d'une rénovation* et/ou restauration* du bâti :

- Respect des matériaux de toiture,
- Respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments* actuellement dans cet état

Les teintes et nuances des façades* doivent s'adapter avec l'environnement urbain et le paysage du quartier. Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale*. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdites.

5.1.3 **Toiture**

Les toitures avec 4 pans pour les constructions* de plain-pied sont interdites

5.1.4 **Clôtures**

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
-

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :
Les clôtures devront respecter une hauteur* minimale de 1,60 mètres et maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
- D'un muret de 80cm maximum en maçonnerie surmonté d'un dispositif : grillage, ferronnerie...
- De gabions

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques* et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur* maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps et dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant et la végétation environnantes (couleurs vives interdites).

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de **nouvelles clôtures** semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les **parcelles d'angle** et les parcelles bordées de plusieurs voies, une hauteur* plus faible pourra être imposée pour des raisons de sécurité et de visibilité.
- Pour des parcelles présentant une **topographie particulière** notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes, une hauteur* plus faible ou plus importante pourra être autorisée pour conserver une harmonie entre les clôtures des parcelles voisines.
- Pour permettre la préservation **d'une continuité d'une clôture existante** régulièrement édifiée (haie classée, mur/muret de clôture...)
- En **limite séparative avec un espace agricole ou naturel** :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc

2AU – Article 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU – 6.1 Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

2AU – 6.2***Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

L'implantation des constructions* doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de haute tige et arbustes.

Tout terrain recevant une construction* doit être planté et prévoir un minimum d'espaces perméables*.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et le recours aux espèces invasives est interdit.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble*, l'espace réservé au stationnement des véhicules motorisés doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres* notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5)

2AU – 6.3***Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2AU – Article 7**STATIONNEMENT****2AU - 7.1*****Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU – Article 8 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public**

Non règlementée

2AU – Article 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1 Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 Electricité

En dehors des **voies et** emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique

9.3 Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordables techniquement, les **nouveaux bâtiments* devront disposer** d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique de non-raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone **A** ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Caractère du secteur A :

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **Am** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone ;
- **Ap** : Secteur où aucune construction* n'est autorisée
- **Ae** : Secteur où sont autorisées les constructions* liées à l'activité d'équithérapie.
- **AI** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.
- **Ate** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités événementielles et/ou touristiques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation (1)	*	Logement	X	Hébergement (Deviens interdite)
*	Commerce et activités de service (1) (2)	*	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique (Deviens autorisé)	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (2)	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont également interdits :

- Les constructions* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides** est interdit,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*.

Dans le secteur Am :

Aucune construction* à usage d'habitation n'est autorisée.

Dans le secteur Ap :

Aucune construction* n'est autorisée.

Dans le secteur AI :

Aucune construction* à usage d'habitation n'est autorisée.

Dans le secteur Ate :

Ne sont autorisées que les constructions* listées ci-après.

En zone A et les secteurs indicés,

Sont admis, sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La construction* d'abris légers en bois pour animaux non clos (non liés à exploitation agricole) sur la même assiette foncière que le bâtiment principal dans la limite de 20 m² maximum d'emprise au sol.
- Les constructions et installations autorisées les projets de construction liés à la méthanisation sous réserve :
 - o de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone agricole,
 - o d'être conçus dans le prolongement d'exploitation(s) agricole(s)
 - o avec une valorisation d'au minimum 50% de sous-produits agricoles (fumiers, lisiers, couverts végétaux, ...)
 - o d'obtenir l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

- **(1)** Lorsqu'elles sont liées et nécessaires au site d'une exploitation agricole, les constructions* à usage d'habitation (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions) à condition :
 - o Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité
 - o En cas de nouveaux bâtiments*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant proche pour favoriser son intégration et sous réserve de respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3.**
 - o Qu'il soit édifié deux logements de fonction* maximum dans le cadre de formes sociétales.

- **(1)** Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni :**
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** Les annexes* des constructions* à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o La distance entre le bâtiment* principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3**
 - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - o La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.2**

- L'installation de **panneaux photovoltaïques au sol** sous réserve :
 - o De ne pas impacter l'activité agricole
 - o De respecter le potentiel agronomique des terres concernées
 - o **Que le sol soit non valorisable par l'agriculture tel que sites pollués, anciennes décharges, anciennes carrières non réhabilitables.**

- **(1)** Les **changements de destination des constructions* existantes*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.
Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- **(1)** Les changements de destination, la réhabilitation* et l'extension* de bâtiments* existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une

activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

- Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - Soit réalisée dans des constructions existantes*, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments* en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments* représentatifs du patrimoine local) ;
 - Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (~~camping à la ferme, aires naturelles de camping~~, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
 - Soit située à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **affouillements* et exhaussements* du sol** directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics ou liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
 - Les **constructions* légères liées à la protection** et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - **La construction* d'abris légers en bois pour animaux non clos (non liés à exploitation agricole) sur la même assiette foncière que le bâtiment principal dans la limite de 20 m² maximum d'emprise au sol.**
 - La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre,
 - Les constructions* et installations (stationnements par exemple) nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et aux services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
 - Dans les **secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables**, des travaux sont admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - **Partie 5 Partie 4** « prescriptions du PLUi ».

Dans le secteur Am :

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions* et les extensions* des bâtiments existants liées à **l'activité actuelle de l'entreprise** :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;

- L'extension* ou la nouvelle construction* n'augmentera pas l'emprise au sol* de plus du double de l'emprise au sol* actuelle des constructions* d'activité existante ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriels ou d'entrepôts existantes à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances* éventuelles.

Dans le secteur Ae :

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions* et les extensions* des bâtiments* existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'**activité d'équithérapie** ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ai :

- **(2)** Sont admises **les Habitations Légères de Loisirs (HLL)** liées à l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - L'intégration à l'environnement est respectée :
 - les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur
 - la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
 - Leur emprise au sol* par construction* respecte les dispositions inscrites en 4.1.1.

Dans le secteur Ate :

- **(1)** Sont admis :
- **Les meublés de tourisme (gîtes)** 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
 - que l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - que l'emprise au sol* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **(2)** Sont admis :
- Les aménagements, les installations, les nouvelles constructions* et les extensions* des bâtiments existants liées à l'**activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les bureaux, ...)
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **Le changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'activité événementielle et/ou touristique** de l'entreprise dans les conditions décrites ci-dessus ;
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)** sous réserve que :
 - L'emprise au sol* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - L'intégration à l'environnement est respectée :
 - o les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur.
 - o la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité

A – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

Non règlementée

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 4.1 *Emprise au sol* et hauteur* des constructions**

4.1.1 Emprise au sol*

	Extension*	Annexes ^{4*}	Piscine*
Emprise au sol* règlementée par unité foncière*	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m ² d'annexes au total par unité foncière	50 m ²

Dans le secteur Ae,

L'emprise au sol* cumulée des constructions* est limitée à 250 m².

Dans le secteur Ai,

Pour les Habitations Légères de Loisirs* (HLL) groupées ou isolées :

- o L'emprise au sol* par HLL* est limitée à 40 m².

⁴ Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin* est comptabilisé en zone A dans les 50 m² d'annexe* autorisées.

- L'emprise au sol cumulée des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m².
- Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.

Dans le secteur Ate,

L'extension* ou la nouvelle construction* n'augmentera pas l'emprise au sol* totale de plus du double de l'emprise au sol* actuelle des constructions* d'activité existante.

Dans le cas de projets portant sur des propriétés remarquables de type « château », l'emprise au sol* cumulée des constructions* nouvelles à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m².

Les Habitations Légères de Loisirs* (HLL) :

- L'emprise au sol* par HLL est limitée à 40 m².
- Doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m².

Hauteur* maximale des constructions*

- 4.1.2** La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction*.

	Logements de fonction* et habitations / extensions* de construction existantes*	Annexes*
Façade*	12 mètres	/
Egout*	7 mètres	/
Point le plus haut	/	4,50 mètres

Pour les **constructions* à vocation agricole** : *non réglementée*

Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

La hauteur* des constructions* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur* des constructions* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

Pour les constructions à vocation d'activité événementielle :

La hauteur* des constructions* ne devra pas dépasser 12m au point le plus haut.

A – 4.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions* sur une même propriété**4.2.1 Voies et emprises publiques***

Dans l'ensemble des secteurs A, le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions* à usage d'activités doivent être implantées à une distance **minimale supérieure ou égale à 3 m** par rapport à l'alignement* des voies publiques, existantes ou à créer.

Sauf marges de mentionnées dans le règlement graphique concernant la RN12 et la RD31, les constructions* doivent respecter les marges de recul* définies dans le cadre du règlement de la voirie départementale. Elles sont par ailleurs définies au **chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 4 « dispositions applicables aux risques et nuisances » - « Nuisances »**.

Toute nouvelle construction* devra s'implanter selon un retrait* **supérieur ou égale à 5 mètres** de l'axe du cours d'eau.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions existantes* situées en deçà des marges de recul* définies ci-avant, les extensions* sont autorisées dans le prolongement des bâtiments* existants si celles-ci ne réduit pas le recul* existant, n'engendrent pas un risque pour la sécurité routière (visibilité à un carrefour) et ne portent pas atteinte au domaine public routier départemental.
- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

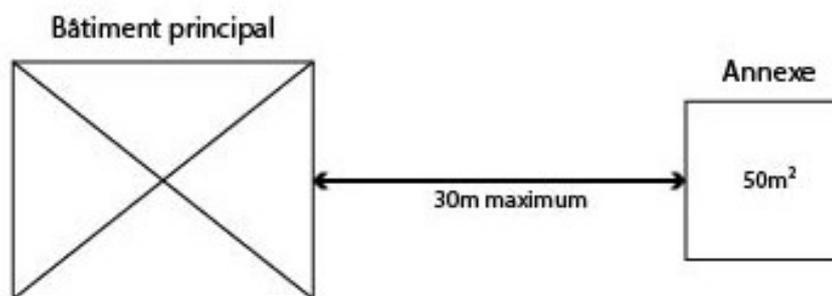
4.2.2 Limites séparatives*

Les constructions* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative
- En retrait* de la limite en respectant une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

4.2.3 Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Constructions* d'habitation et annexes* :**

Il est imposé une distance maximum entre le bâtiment principal* et l'annexe* de l'ordre de **30 mètres**.



En cas de constructions* nouvelles à usage d'habitation, liées et nécessaires à une exploitation agricole, une distance maximale de **100 mètres** par rapport aux bâtiments* de l'exploitation le plus proche est à respecter.

Il n'est pas fixé de règles de distance pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

A – Article 5 **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

A – 5.1 **Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures**

5.1.1 **Principes généraux**

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...).

5.1.2 **Pour les constructions* à destination habitation**

Façades* :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect du bâti ancien devra être respecté lors d'une restauration :

- Respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- Respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments* actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Toitures :

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions* d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale*. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites

5.1.3

Pour les constructions* à destination agricole

Pour les bâtiments* agricoles, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- Le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment*,
- Leur volumétrie et leur implantation au regard du bâti existant composant le corps de ferme et qui participe à la préservation du cadre bâti traditionnel,
- La tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- Le traitement des abords et des clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- Le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments* présentant un volume important,
- Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

5.1.4 Clôtures

Hors clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant :

- Le grillage agrémenté ou non de haies vives d'essences diversifiées,
- Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments*. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Dispositions particulières :

- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :
 - o Aucune clôture
 - o Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - o Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Les modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

A – 5.2 ***Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale***

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre

A – Article 6 **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

A – 6.1 ***Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées***

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

A – 6.2 ***Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5)

A – 6.3 ***Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A – Article 7 **STATIONNEMENT**

A - 7.1 ***Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 8 **USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

A – 8.1 ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public***

8.1.1 Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 Accès*

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

Voies nouvelles**8.1.3** Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – Article 9**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX*****Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement*****9.1 Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.2 Electricité

En dehors des **voies** et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

9.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif public d'assainissement s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle est dite « zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique 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.

Caractère de la zone N :

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **Np** : secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
- **Nf** : secteur naturel forestier doté de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier
- **Nc** : secteur naturel de camping
- **NI** : secteur permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement
- **Nm** : secteur mixte d'habitat et d'activités (agricole et/ou artisanale)
- **Nmoto** : secteur naturel lié à l'activité du moto-cross
- **Ng** : secteur d'aire d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- **Nte** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités évènementielles et/ou touristiques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Articles 1 et 2

Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Pour la zone N :

		Destinations des constructions	Sous-destinations			
N	*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (3)	X	Exploitation forestière
	*	Habitation (1) (2)	*	Logement	X	Hébergement (Deviend interdit)
	*	(1) Commerce et activités de service (Deviend autorisé sous conditions)	*	(1) Artisanat et commerce de détail (Deviend autorisé sous conditions)	X	Restauration
			X	Commerce de gros	*	(1) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (Deviend autorisé sous conditions)
			X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements		

				recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont également interdits :

- Les constructions* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides**,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation ;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*.

Sont admis, dans la zone N, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat**, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- (1)** La construction* d'abris légers en bois pour animaux non clos (non liés à exploitation agricole) sur la même assiette foncière que le bâtiment principal dans la limite de 20 m² maximum d'emprise au sol.
- **(2)** Les **annexes* des constructions*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o La distance entre le bâtiment principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
 - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**
 - **(3)** Les **changements de destination des constructions* existantes*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante. Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS), prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
 - **(4)** Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
 - **(5)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...),
 - Les **affouillements* et exhaussement*** liés à la création d'infrastructures publiques ou à des constructions* autorisées.

Dans le secteur Np :

~~Aucune nouvelle construction* n'est autorisée.~~

		Destinations des constructions		Sous-destinations		
Np	*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (1)	* (2) Exploitation forestière (Deviend autorisé sous conditions)	
	*	(3) Habitation (Deviend autorisé du fait des changements de destination)	*	(3) Logement (Deviend autorisé du fait des changements de destination)	X Hébergement	
	X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
			X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
X			Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau	

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- (1) Les **changements de destination des constructions* existantes*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.

Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS), prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

(2) Les constructions* et installations destinées à l'exploitation, l'aménagement, l'entretien et la mise en valeur des forêts à condition:

- Qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Qu'ils respectent les dispositions inscrites en 4.1.1 concernant les emprises au sol*.

Les aménagements légers liés au développement touristique de la forêt et aux activités directement en lien avec la forêt à condition :

- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité paysagère du site,
- Qu'ils soient démontables tant par leur conception que par leur réalisation afin de permettre le retour du site à l'état naturel.

(3) Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation. Les annexes sont interdites.

Dans le secteur Nf :

Destinations des constructions		Sous-destinations				
Nf	*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (1)	*	Exploitation forestière (2)
	X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
	X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
			X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (3) (4)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement dans le site et qu'ils ne portent pas préjudice à l'environnement forestier :

- **(1)** Les **changements de destination des constructions* existantes*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.
Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.
Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS), prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **(2)** Les constructions* et installations destinées à l'exploitation, l'aménagement, l'entretien et la mise en valeur des forêts à condition :
 - o Qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
 - o Qu'ils respectent **les dispositions inscrites en 4.1.1** concernant les emprises au sol*.

- **(2)** Les aménagements légers liés au développement touristique de la forêt et aux activités directement en lien avec la forêt à condition :
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité paysagère du site,
 - o Qu'ils soient démontables tant par leur conception que par leur réalisation afin de permettre le retour du site à l'état naturel.
- **(3)** Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **(4)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Dans le secteur Nc :

		Destinations des constructions	Sous-destinations			
Nc	X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	*	Habitation (1) (2)	*	Logement	X	Hébergement (Devient interdit)
	*	Commerce et activités de service (3)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
			X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- (1) Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(2)** Les **annexes* des constructions*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o La distance entre le bâtiment principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
 - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**
- **(3)** Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions* directement nécessaires à leur fonctionnement (salles d'accueil, restaurant, sanitaires, loge de fonction...).
 - o Les Habitations Légères de Loisirs* sous réserve des dispositions de la législation et du respect d'une emprise au sol* respectant **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o Les parcs aquatiques avec leurs piscines* couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...)
- **(4)** Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **(5)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Dans le secteur NI :

		Destinations des constructions		Sous-destinations		
NI	X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	*	Habitation (1) (2)	*	Logement	X	Hébergement (Devient interdit)
	*	Commerce et activités de service (3)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
			X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - o L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - o L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(2)** Les **annexes* des constructions*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o La distance entre le bâtiment principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
 - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**

- **(3)** Les **Habitations Légères de Loisirs*** liées à l'hébergement hôtelier et touristique que :
 - o Elles soient groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
 - o Leur emprise au sol* par construction* respecte **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o **Elles ne portent pas atteinte au caractère humide et boisé du secteur.**
 - o **La création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.**

- **(4)** Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol

- **(5)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Sont également interdits :

- Les constructions* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides** est interdit,
- Les **carrières**, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation ;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*.

Dans le secteur Nm :

		Destinations des constructions		Sous-destinations		
Nm	*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole (1)	X	Exploitation forestière
	*	Habitation (2) (3)	*	Logement	X	Hébergement (Devient interdit)
	*	Commerce et activités de service (4)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
			*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5) (6)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (4)	*	Industrie	*	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les **changements de destination des constructions* existantes*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.
Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.
Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS), prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **(2)** Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;

- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(2)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
 - L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(3)** Les **annexes* des constructions*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**
- **(4)** Les **extensions* et nouvelles constructions*** si :
- L'opération projetée est complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - Leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité paysagère du site,
 - L'extension* ou la nouvelle construction* n'augmentera pas l'emprise au sol* de plus du double de l'emprise au sol* actuelle des constructions* d'activité existante ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- **(5)** Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol

- **(6) Les constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Dans le secteur Nmoto :

	Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Nmoto	X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X
X		Habitation	X	Logement	X	Hébergement
*		Commerce et activités de service (1)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
			X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*		Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2) (3)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs (1)
			X	Autres équipements recevant du public		
X		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- (1) Les constructions* et installations liées à l'activité de **moto-cross** sous réserve que :
 - o Leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité paysagère du site,
 - o L'emprise au sol* de l'ensemble des nouvelles constructions* ne doit pas dépasser **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- (2) Les **constructions* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les

objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **(3)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Dans le secteur Ng :

		Destinations des constructions		Sous-destinations		
Ng	X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
	X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
			X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2) (3)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			*	Autres équipements recevant du public (1)		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
X			Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau	

Sont admis, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les constructions* et installations liées à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des caravanes qui constitue l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **(2)** Les constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;

- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - L'emprise au sol* par construction* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **(3)** Les **constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Dans le secteur Nte :

	Destinations des constructions		Sous-destinations			
		X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X
Nte	*	Habitation (1) (2)	*	Logement	X	Hébergement
	*	Commerce et activités de service (3)	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
			X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les extensions* des constructions* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
 - L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - L'extension* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
 - L'extension* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(1)** **Les meublés de tourisme (gîtes)** 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
 - Que l'intégration à l'environnement est respectée (les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur) ;
 - Que l'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - Que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante.

- **(2)** Les **annexes* des constructions*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal* et l'annexe* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - La hauteur* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**

- **(3)** Sont admis, les aménagements, les installations, les nouvelles constructions* et les extensions* des bâtiments existants liées à **l'activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les gîtes, les bureaux, ...) ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.

- **Le changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'activité événementielle et/ou touristique** de l'entreprise dans les conditions décrites ci-dessus ;

- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)** sous réserve que :
 - L'emprise au sol* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
 - L'intégration à l'environnement est respectée
 - les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur.
 - la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.

- **(4, 5) Les constructions* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

Sont également interdits :

- Les constructions* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides,
- Les carrières, installations et constructions* nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction* non autorisée dans la zone,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs*.

N – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Non réglementée***SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****N – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N – 4.1 Emprise au sol* et hauteur* des constructions*****4.1.1 Emprise au sol***

Dans la zone N, or sous-secteurs indicés, pour les constructions* à destination habitation :

	Extension*	Annexes ^{5*}	Piscine*
<i>Emprise au sol* règlementée par unité foncière*</i>	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m ² d'annexes au total par unité foncière	50 m ²

Dans le secteur Nf :

L'emprise au sol* des constructions* légères ne devra pas dépasser **10 m²**.

Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol* par Habitations Légères de Loisirs* est limitée à **50 m²**.
L'emprise au sol* des constructions* légères ne devra pas dépasser **10 m²**.

Dans le secteur Ng :

L'emprise au sol* des constructions* légères ne devra pas dépasser **10 m²**.

Dans le secteur Ni :

Pour les Habitations Légères de Loisirs* groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...) :

- L'emprise au sol* par ~~construction*~~ HLL est limitée à **40 m²**.
- L'emprise au sol cumulée des HLL* à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m².
- Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.

L'emprise au sol* des constructions* légères ne devra pas dépasser **10 m²**.

Dans le secteur Nm :

L'extension* ou la nouvelle construction* n'augmentera pas l'emprise au sol* de plus du double de l'emprise au sol* actuelle des constructions* d'activité existante sur l'unité foncière* ;

⁵ Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin* est comptabilisé en zone N dans les 50 m² d'annexe* autorisées.

L'emprise au sol* des constructions* légères ne devra pas dépasser **10 m²**.

Dans le secteur Nmoto :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi peut être augmentée de 20% maximum ~~ne doit pas dépasser 150 m²~~.

Dans le secteur Np :

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30% maximum de l'emprise au sol existante.

Dans le secteur Nte :

L'extension* ou la nouvelle construction* n'augmentera pas l'emprise au sol* totale de plus du double de l'emprise au sol* actuelle des constructions* d'activité existante

Dans le cas de projets portant sur des propriétés remarquables de type « château », l'emprise au sol* cumulée des constructions* nouvelles à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m².

Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

- Doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL Nte dans lequel elles s'implantent.
- L'emprise au sol* par HLL* est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m².

4.1.2 Hauteur maximale des constructions*

Dans la zone N et ses secteurs Nc, Nmoto et Ng or secteurs indicés NI, Nm, Nf, Nte et Np :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction*.

	Construction* / extension*	Annexes*
Faitage*	12 mètres	/
Egout*	7 mètres	/
Point le plus haut	/	4,50 mètres

Dans le secteur Nm :

Non réglementée

Dans le secteur Np :

Non réglementée

Dans le secteur NI :

La hauteur* des constructions* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur* des constructions* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

Dans le secteur Nf :

La hauteur* des constructions* ne devra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut pour limiter l'impact dans le grand paysage.

Dans le secteur Nte :

La hauteur* des constructions* ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

La hauteur* des constructions* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur* des constructions* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

N – 4.2***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, aux limites séparatives* et aux autres constructions sur une même propriété*****4.2.1 Voies et emprises publiques***

Dans l'ensemble des secteurs N, le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions* à usage d'activités doivent être implantées à une distance **minimale supérieure ou égale à 3 m** par rapport à l'alignement* des voies publiques, existantes ou à créer.

Sauf marges de recul* mentionnées dans le règlement graphique concernant la RN12 et la RD31, les constructions* doivent respecter les marges de recul* définies dans le cadre du règlement de la voirie départementale. Elles sont par ailleurs définies au **chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 4 « dispositions applicables aux risques et nuisances » - « Nuisances »**.

Toute nouvelle construction* devra s'implanter en retrait* **supérieur ou égal à 5 mètres** de l'axe du cours d'eau.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes* situées en deçà des marges de recul* définies ci-avant, les extensions* sont autorisées dans le prolongement des bâtiments* existants si celles-ci n'engendrent pas un risque pour la sécurité routière (visibilité à un carrefour) et ne portent pas atteinte au domaine public routier départemental.

4.2.2 Limites séparatives* :

Les constructions* peuvent être édifiées soit :

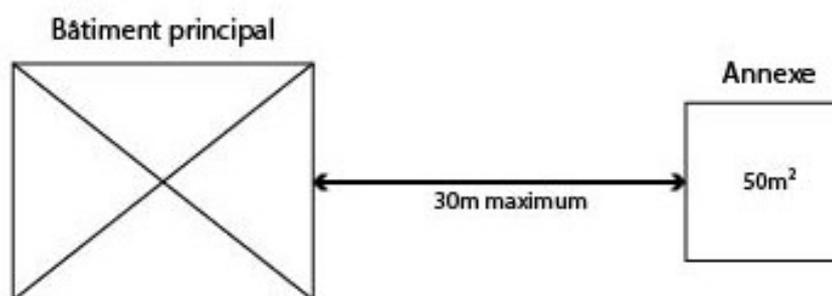
- En limite séparative
- En retrait* de la limite en respectant une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4.2.3

Constructions* d'habitation et annexes* :

Il est imposé une distance maximum entre le bâtiment principal* et l'annexe* de l'ordre de **30 mètres**.



Il n'est pas fixé de règles de distance pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

N – Article 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 5.1

Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des constructions* et des clôtures

Les constructions* et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*, ...).

5.1.1 Façades*

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect du bâti ancien* devra être respecté lors d'une restauration :

- Respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- Respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments* actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit, Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Toitures

- 5.1.2** Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.
D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions* d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Annexes*

- 5.1.3** Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale*. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Clôtures

- 5.1.4** ***Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, or secteur Np :***
Hors clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant :
- Le grillage agrémenté ou non de haies vives d'essences diversifiées,
 - Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments*. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Dispositions particulières :

- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :
 - o Aucune clôture
 - o Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
 - o Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Les modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

N – 5.2 ***Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementale***

Les dispositifs de captation d'énergie solaire seront de teinte sombre.

N – Article 6 **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

N – 6.1 ***Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées***

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

N – 6.2 ***Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage (cf. chapitre 5)

Les terrains de camping et de caravanning doivent disposer d'espaces verts plantés.

N – 6.3 ***Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

N – Article 7 **STATIONNEMENT**

N - 7.1 ***Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 8 **USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

N – 8.1 ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public***

8.1.1 **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2 Accès*

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

Voies nouvelles

8.1.3

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – Article 9 **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1 Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions*.

9.1.2 Electricité

En dehors des **voies et** emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

9.1.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif public d'assainissement s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en

place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

LISTE 2015 DES PLANTES INVASIVES AVÉRÉES DES PAYS DE LA LOIRE

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

Espèces installées :

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

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

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1I) :

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

* Voir remarque ci-dessus

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2I) :

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

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

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

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

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

