

Communauté de Communes du Perche



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du : 20 mars 2025
Pour la Communauté de Communes,
Le Président

Sommaire

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	8
LEXIQUE	10
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	21
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	21
II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	21
A. Règlement National d'Urbanisme	21
B. Effets du Plan Local d'Urbanisme	23
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	23
A. Les zones urbaines dites « U »	23
B. Les zones à urbaniser dites « AU »	23
C. Les zones agricoles dites « A »	23
D. Les zones naturelles et forestières dites « N »	23
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	24
A. Archéologie	24
B. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	25
C. Cheminements doux à préserver au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme	25
D. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers.....	25
E. Cours d'eau et plans d'eau.....	26
F. Edification des clôtures.....	27
G. Eléments de paysage à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	28
H. Eléments de paysage à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.....	30
I. Emplacements réservés.....	32
J. Espaces boisés classés.....	32
K. Permis de démolir.....	33
L. Reconstruction après sinistre.....	33
M. Risques et nuisances	34
N. Secteurs de commerces au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme	35
O. Site patrimonial remarquable	35
TITRE 2 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	36
I. SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	37
DC137	
Article 1 : Destinations et sous-destinations	37
DC238	
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
38	

DC338	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	38
II. SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
DC4	39
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	39
DC542	
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
DC6.....	47
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
DC7.....	48
Article 7 : Stationnement.....	48
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
DC8	54
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	54
DC 9	54
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	54
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	57
I. SECTION U1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	58
U1	58
Article 1 : Destinations et sous-destinations	58
U2	59
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	59
U3	60
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	60
II. SECTION U2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
U4	61
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	61
U5	67
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
U6	67
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	67
U7	68
Article 7 : Stationnement.....	68
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
U8	70

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	70
U9	70
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	70
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	71
I. SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	72
1AU1	72
Article 1 : Destinations et sous-destinations	72
1AU2	73
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	73
1AU3	73
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	73
II. SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	74
1AU4.....	74
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	74
1AU5	76
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
1AU6	77
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	77
1AU7	77
Article 7 : Stationnement.....	77
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
1AU8.....	79
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	79
1AU9	79
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	79
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	80
I. SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	81
2AU1	81
Article 1 : Destinations et sous-destinations	81
2AU2	82
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	82
2AU3	82
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	82
II. SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83

2AU4.....	83
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	83
2AU5	84
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
2AU6.....	85
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	85
2AU7	85
Article 7 : Stationnement.....	85
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	87
2AU8.....	87
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	87
2AU9	87
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	87
TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	88
I. SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	89
A1 89	
Article 1 : Destinations et sous-destinations	89
A2 90	
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 90	
A3 92	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	92
II. SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
A4 93	
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	93
A5 95	
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
A6 96	
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	96
A7 96	
Article 7 : Stationnement.....	96
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	98
A8 98	
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	98
A9 98	
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	98

TITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	99
I. SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	100
N1	100
Article 1 : Destinations et sous-destinations	100
N2	102
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	102
N3	105
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	105
II. SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	106
N4	106
Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions.....	106
N5	108
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
N6	109
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	109
N7	109
Article 7 : Stationnement	109
III. SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	111
N8	111
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	111
N9	111
Article 9 : Desserte par les réseaux.....	111
ANNEXE 1 ESPECES VEGETALES.....	112
I. LES ESPECES VEGETALES A PROSCRIRE.....	112
II. LES ESPECES VEGETALES A RECOMMANDER EN ZONES U ET AU	113
III. LES ESPECES VEGETALES A RECOMMANDER EN ZONES A ET N	115
IV. LIMITER LES EMISSIONS DE POLLENS.....	117
ANNEXE 2 SOLS ARGILEUX, SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION.....	118

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.



Le présent règlement est divisé en 7 titres :

TITRE I _ Dispositions générales

TITRE II _ Dispositions communes à toutes les zones

TITRE III _ Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE IV _ Dispositions applicables aux zones à urbaniser à court/moyen termes

TITRE V _ Dispositions applicables aux zones à urbaniser à moyen/long termes

TITRE VI _ Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE VII _ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

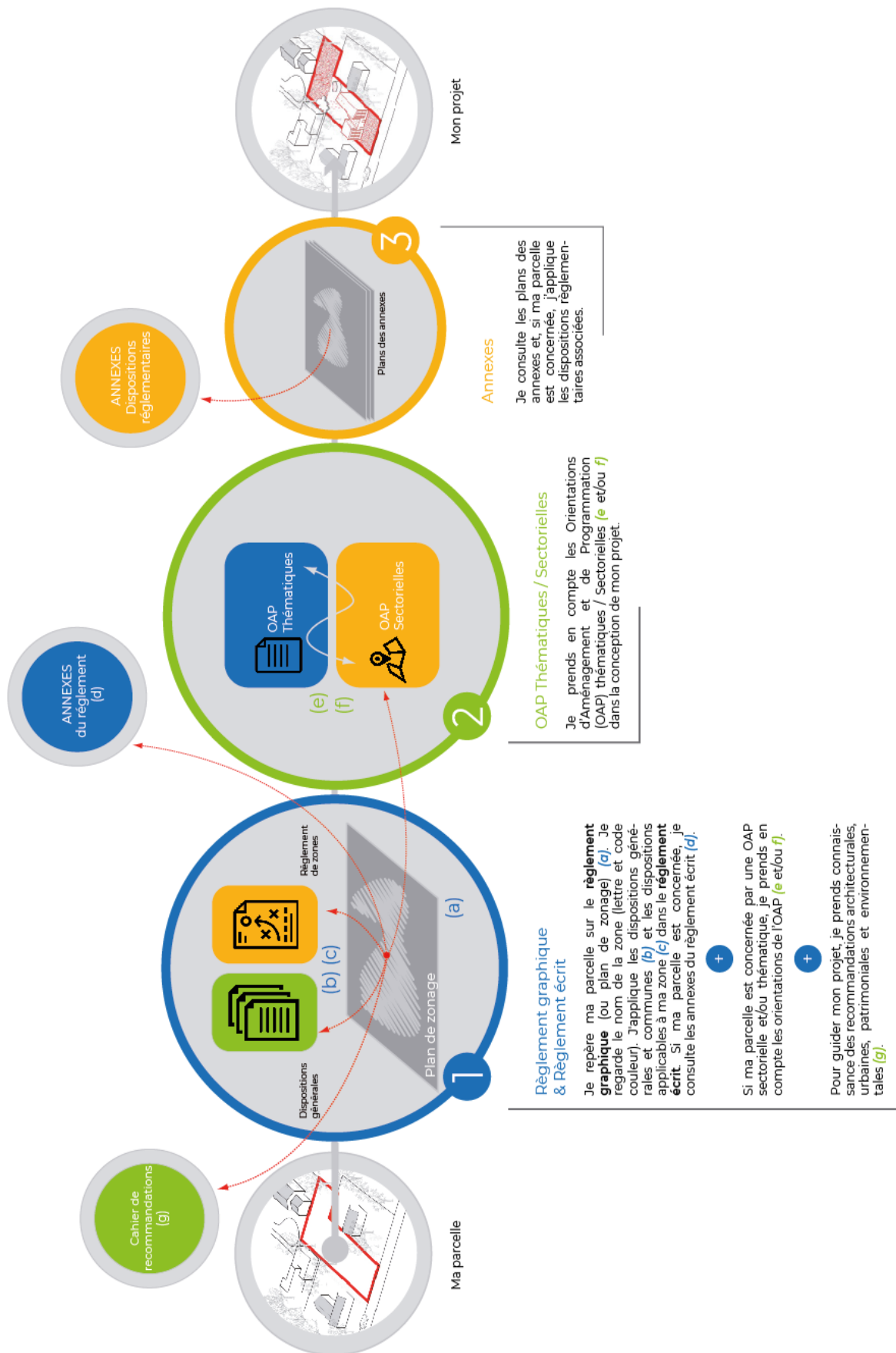
Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique) ;
- Les informations et obligations diverses ;
- Les annexes sanitaires.

Schéma du mode d'emploi du règlement :



LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

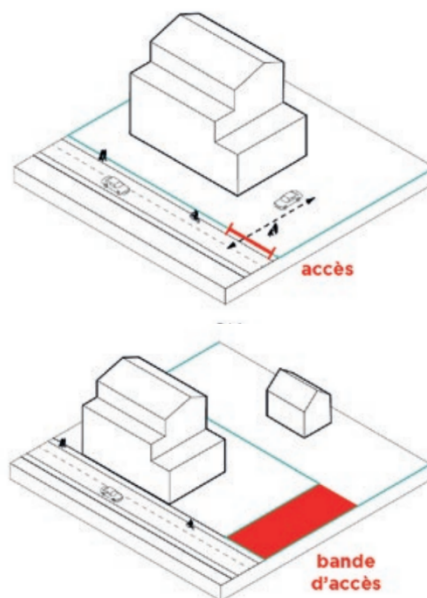
Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré bleu. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

1. Accès

L'**accès** est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



2. Activité accessoire

Est considérée comme **accessoire** une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci. Par exemple, les activités d'accueil et d'hébergement touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole.

3. Activité agricole

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 cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

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. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

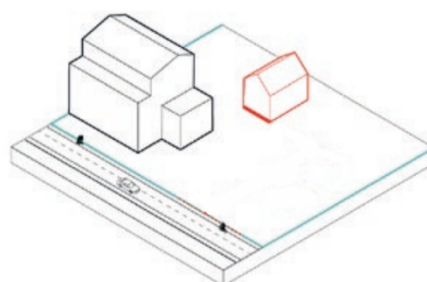
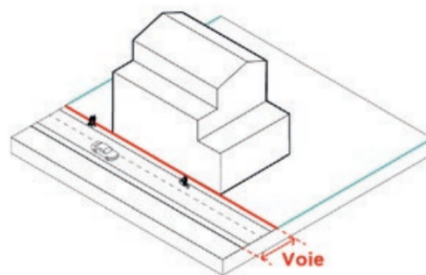
(Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime).

4. Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

5. Alignement

L'**alignement** ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.



6. 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.



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. La distance d'implantation des annexes est donc fixée aux dispositions communes à toutes les zones, au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

7. Bâtiment

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



Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

8. Coefficient de biotope par surface (CBS)

Pourcentage définissant la proportion des **surfaces éco-aménagées*** exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction, défini selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

9. 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.



Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

10. Construction contiguë

Des constructions sont **contiguës** lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

11. Construction existante

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



Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

12. Cours d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

13. Destinations et sous-destinations

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	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 » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	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.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil touristique dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne

	des administrations publiques et assimilés	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 ou et assimilés	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.
	Établissements d'enseignement, de santé 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.
	Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements 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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

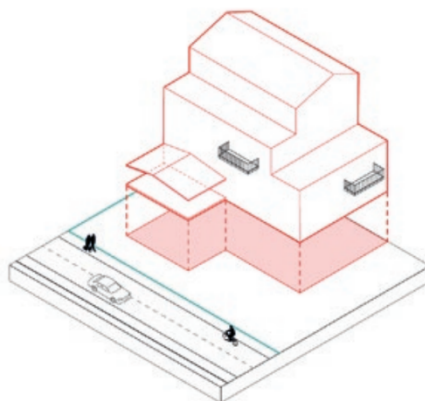
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

14. Démolition

Travaux consistant à **détruire** ou **déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

15. Emprise au sol

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



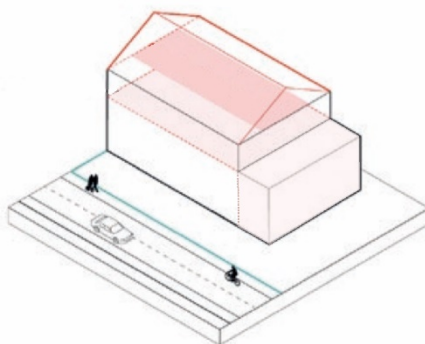
*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

16. Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

17. 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.



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

18. 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.



Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

19. 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.



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité

20. Hauteur

La **hauteur** totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à 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 toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



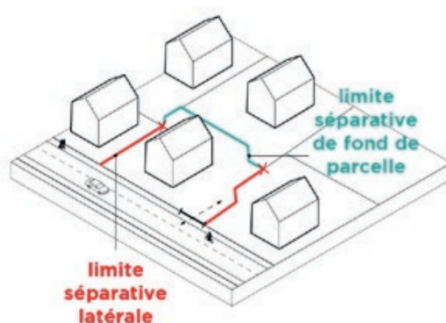
La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

21. 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 deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

22. 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 dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions

de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

23. Mutualisation ou foisonnement du stationnement

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

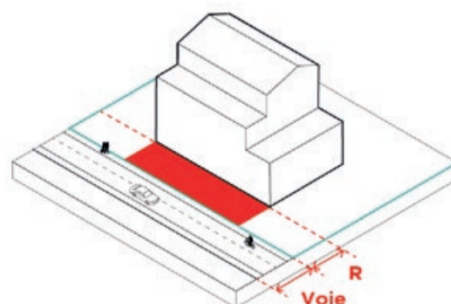
24. Pleine terre (espace de)

Un espace non construit peut être qualifié de « **pleine terre** » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

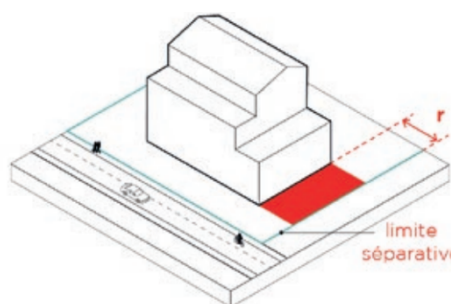
25. Recul

Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



26. Retrait

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



27. Restauration / réhabilitation / rénovation



Il n'existe pas de définition réglementaire de ces 3 termes. Il est néanmoins possible de distinguer la restauration, qui a pour objectif de remettre un bâtiment dans son état initial, de la rénovation et la réhabilitation qui ont pour objectif de le mettre à neuf.

En rénovation : il est possible de démolir ou raser pour reconstruire. La rénovation consiste à remettre à neuf une partie ou la totalité d'un bâtiment. L'objectif est d'y apporter plus de confort et de modernité. La rénovation n'exclut pas la démolition de certains éléments voire de la totalité

du bâtiment. Une fois terminée, les rénovations peuvent laisser apparaître quelques traces anciennes dans un but décoratif.

En réhabilitation : il est possible de rénover sans détruire, ou sans raser. La réhabilitation consiste à rénover un bâtiment sans pour autant faire disparaître la structure ou le style architectural d'origine (en maintenant la façade extérieure d'origine du bâtiment par exemple). Une fois réhabilité, un bâtiment possède les mêmes qualités qu'une construction neuve : isolation thermique, Température Intérieure de Confort (TIC), normes d'accessibilité... Enfin, la réhabilitation permet de changer la destination des bâtiments.

28. Saillies

Le terme saillie désigne dans le présent règlement une avance au-delà du « nu » des murs telle que les balcons, terrasses et loggias. Les modénatures, ornements ou moulures, tels que pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches ou appuis ne sont pas considérés comme des saillies.

29. Surface éco-aménagée

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS) définissant la proportion minimum de surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Pour simplifier et faciliter le calcul, 2 critères ont été retenus :

Les surfaces bénéficiant d'un coefficient de valeur écologique par m² de surface > à 0,5 sont éligibles au présent PLU au titre de surfaces éco-aménagées. Il s'agit entre autres des :

- Espaces verts en pleine terre (continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la faune et de la flore) ;
- Surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, sans dalle ni lit de pose...) ;
- Espaces verts sur dalle (espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée, garages et souterrains, espaces verts sans corrélation en pleine terre, avec une épaisseur de terre végétale) ;
- Toitures et murs végétalisés (végétalisation des murs sur 30m² minimum hors ouvertures) ;

Les surfaces bénéficiant d'un coefficient de valeur écologique par m² de surface < à 0,5 ne sont pas éligibles au présent PLU au titre de surfaces éco-aménagées. Il s'agit entre autres des :

- Surfaces imperméables (revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...) ;
- Surfaces semi-perméables (revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) ;
- Toiture classique (infiltration d'eau de pluie dans les surfaces perméables ou récupération dans les réseaux d'eaux pluviales).

Pour calculer le coefficient de biotope par surface (CBS), il suffit de prendre **la surface des espaces éligibles au titre des surfaces éco-aménagées** puis de diviser ce nombre **par la surface totale** de la parcelle ou de l'unité foncière :

Total surfaces éco-aménagées (A)	=	<i>Exemple :</i>	<i>J'ai 200 m² de jardin et 50m² de toiture végétalisée = 250 m²</i>
Surface de la parcelle ou de l'unité foncière (B)	=		<i>Ma parcelle fait 500m²</i>
CBS = A/B	=		<i>250/500 = Mon CBS est de 0,5</i>

Le résultat doit respecter le CBS minimum fixé à l'article 6 de chaque zone.

30. Terrain d'assiette du projet

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

31. Unité foncière

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

32. 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.

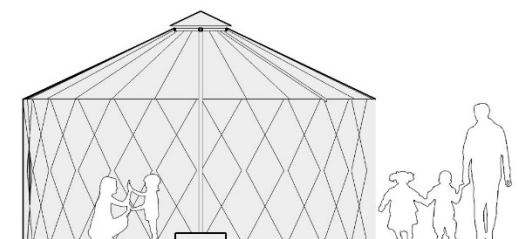


Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

33. Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.



Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).

34. Zone humide

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (Article L211.1 du Code de l'environnement).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Perche.

Le règlement comprend tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

II. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

B. Effets du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en 4 zones :

A. Les zones urbaines dites « U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont 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 planter.

B. Les zones à urbaniser dites « AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont 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 planter 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 planter 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.

C. Les zones agricoles dites « A »

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Sont 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.

D. Les zones naturelles et forestières dites « N »

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Sont 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.

IV. Dispositions particulières

Le présent chapitre définit les dispositions particulières s'appliquant à tout ou partie du territoire communautaire et figurant au règlement graphique et/ou écrit, et/ou leurs annexes. Ces dispositions viennent soit compléter le règlement soit se substituer au règlement notamment lorsqu'il est fait application de Servitudes d'Utilité Publique.

A. Archéologie

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

- *Sur tout le territoire régional, doivent être transmis à la DRAC Centre-Val de Loire :*

Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

Les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

Les dossiers d'étude d'impact ;

Les travaux soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région ;

Les déclarations d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m² et d'une profondeur supérieure à 0,50 m ;

Les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

- *Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC Centre-Val de Loire :*

Les dossiers d'urbanisme relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) ;

Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones à fort potentiel archéologique dont les périmètres sont définis par la DRAC à partir des données de la carte archéologique. Une surface est associée à chaque ZPPA (20, 100, 1 000, 3 000 ou 10 000 m²). Cette surface correspond au seuil d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit être transmis à la DRAC. La surface prise en compte est la surface du terrain aménagé.

- *Outre les dossiers énumérés ci-dessus, la DRAC peut être destinataire de tout dossier d'aménagement au cas par cas :*

Si la DRAC estime qu'un projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ou d'une superficie inférieure à trois hectares pour les permis d'aménager et les ZAC échappant à la transmission automatique, est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, elle peut demander au maire ou à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier correspondant à ce projet.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme peuvent, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance, décider de saisir le préfet de région sur des projets qui ne lui seraient pas transmis en raison de leur surface et de leur implantation hors d'une zone de présomption de prescription archéologique.

En cas de découvertes fortuites s'appliquent les dispositions des articles L531-14 à L531-19 du Code du patrimoine, et notamment : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Centre Val de Loire

B. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

C. Cheminements doux à préserver au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement identifient le tracé des **voies de circulation communales, sentiers piétonniers et itinéraires cyclables** à conserver pour la pratique des déplacements doux.

Les constructions, installations ou travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à la continuité des parcours, à l'accessibilité ou à la circulation des piétons et vélos sont interdites, sauf en cas de remembrement agricole. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Mesures compensatoires : En cas de remembrement agricole, entraînant la destruction ou le déplacement de cheminements doux, une compensation par la création ou le déplacement de cheminements doux de même nature, assurant une continuité de l'itinéraire initial sans en rallonger le parcours de manière disproportionnée, pourra être exigée par avis de la Commission Bocage.

D. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

1. Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



Le territoire de la Communauté de Communes du Perche est concerné par les axes routiers suivants :

Autoroute A11

RD 923 Le Theil-Chartes

RD 955 Nogent-le-Rotrou-Alençon

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 dans le respect de l'application des articles L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme.

2. Au titre du Règlement de voirie départemental

En vertu du règlement départemental de voirie d'Eure et Loir, il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques suivantes :



Le règlement de la voirie départementale fixe les règles de gestion du domaine public (DP) routier conformément aux dispositions du code de la voirie routière et du CGCT.

Il permet donc de porter à connaissance les règles de gestion du DP routier départemental applicables tant au département qu'aux riverains, usagers et concessionnaires, mais aussi de préciser les prescriptions en matière de coordination entre les travaux exécutés par des tiers et ceux programmés par le département. Enfin, il comprend également la typologie du réseau ainsi que ses caractéristiques géométriques. L'objectif étant d'assurer la pérennité du réseau.

E. Cours d'eau et plans d'eau



A noter : Les communes d'Arcisses, Argenvilliers, Authon-du-Perche, Beaumont-lès-Autels, Béthonvilliers, Champrond-en-Perchet, Coudray-au-Perche, La Gaudaine, Les Etilleux, Nogent-le-Rotrou, Souancé-au-Perche, St-Bomer, St-Jean-Pierre-Fixte, Trizay-Coutretot-St-Serge, Vichères sont concernées par le SAGE Huisne approuvé par arrêté interpréfectoral le 12 janvier 2018.

Les communes d'Arcisses, Argenvilliers, Authon-du-Perche, Beaumont-lès-Autels, Béthonvilliers, Chapelle-Royale, Charbonnières, La Gaudaine, Les Autels-Villeveillon, Les Etilleux, Luigny, Miermagne, St-Bomer, Vichères sont concernées par le SAGE Loir approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 septembre 2015.

1. Protection des cours d'eau

a) Pour toutes les communes :

Sont interdits :

La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique pour des raisons de sécurité ;

Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 5 mètres minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés en toutes zones, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement.

b) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Loir** approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015

- *Protection des zones d'expansion de crues :*

Tout nouveau projet d'installation, ouvrage, remblai, dans le lit majeur d'un cours d'eau, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement n'est autorisé que si sont démontrée(s) :

L'existence d'enjeux liés à la sécurité contre les risques d'inondation des personnes, ainsi que des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport existants ;

Ou l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones :

Les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent ;

Les infrastructures de transport structurantes pour le territoire, déclarées d'utilité publique.

Ou l'absence d'alternative avérée et économiquement acceptable concernant l'extension et la modification de bâtiments d'activités économiques existants.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition d'une zone d'expansion des crues, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, à proximité immédiate du projet, la création ou la restauration de zones d'expansion des crues équivalentes sur le plan fonctionnel (compensation volumétrique par tranches altimétriques données, etc.).

Cette règle ne s'applique pas dans les périmètres des plans de prévention des risques d'inondations existants sur le territoire du SAGE.

- c) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Huisne** approuvé par arrêté interpréfectoral le 12.01.2018 :

- *Protection des zones d'expansion de crues :*

Les champs naturels d'expansion des crues ont une capacité d'écroulement de crues, plus particulièrement pour les petites et moyennes crues. Afin de protéger les zones d'expansion des crues, les installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, ne sont autorisés que :

- lorsque l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations et des bâtiments d'activités est démontrée ;
- ou lorsque l'extension des bâtiments d'activités existants est techniquement impossible en dehors de ces zones ;
- ou lorsque l'implantation d'infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux (eaux usées, eau potable), et de réseaux techniques, est techniquement impossible en dehors de ces zones ;
- ou pour des projets d'infrastructures de transports.

Cette règle s'applique aux récépissés de déclaration, enregistrement et autorisation délivrés à compter du lendemain de la date de publication du SAGE.

2. Création de plans d'eau

- a) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Loir** approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015 :

Il est fait application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

- b) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Huisne** approuvé par arrêté interpréfectoral le 12.01.2018 :

La création de nouveaux plans d'eau en eau permanente, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, est interdite dans les communes situées sur les sous-bassins dont la surface cumulée de plans d'eau est supérieure à 0,5 % de la surface totale du sous-bassin ainsi que dans le bassin versant de la Vive Parence.

Cette règle ne concerne ni les retenues de substitutions, ni les plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable et à l'hydroélectricité relevant de l'article 4-7 de la Directive Cadre européenne sur l'Eau, ni les lagunes de traitement des eaux usées, ni les plans d'eau de remise en état des carrières, ni les plans d'eau utilisés exclusivement pour l'irrigation et/ou l'abreuvement du bétail.



Les communes concernées par l'article 4 du règlement du SAGE Huisne : limiter la création de nouveaux plans d'eau sont : Brunelles, Champrond-en-Perchet, Coudreceau, Margon et Nogent-le-Rotrou.

F. Édification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, conformément à la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi.

L'édification de clôtures autoroutières du domaine public autoroutier (DPAC) n'est pas soumise à déclaration préalable.

G. Éléments de paysage à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Dispositions applicables aux éléments et secteurs de patrimoine bâti :

Cette disposition s'applique aux châteaux, manoirs, maisons traditionnelles, fermes, granges, etc. et leurs domaines.

Les restaurations ou réhabilitations doivent conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du présent document, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. On veillera à l'emploi de matériaux similaires de pose et d'aspect.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

Les formes et dimensions des ouvertures doivent être préservées, ainsi que les encadrements et autres modénatures de briques. Les extensions devront reprendre les mêmes matériaux de toiture que la construction initiale.

Les souches des cheminées anciennes doivent être conservées. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

2. Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine :

Cette disposition s'applique aux fontaines, puits, lavoirs, fours, calvaires, etc. ainsi qu'aux murs traditionnels.

Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants.

Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, notamment ceux ceinturant le cimetière des églises, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. Les chaperons béton seront évités et un couronnement sobre de caractère traditionnel sera conservé.

3. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type arbre isolés :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un arbre ou un alignement d'arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
- De l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- De toute intervention sur les cépées d'arbres respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les arbres et alignements d'arbres remarquables identifiés au règlement graphique doivent être préservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles :

- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier ;
- Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction ;

Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère par des replantations en bordure de chemin de randonnée ou sur des lignes de force du paysage (crêtes, limites d'espace urbanisés, espaces publics...);

Dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des arbres de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

Mesures compensatoires : En cas de destruction, remplacement, déplacement d'arbres ou alignements d'arbres remarquables, une compensation à 1 pour 1, calculée en nombre de sujets, à potentiel de développement équivalent pourra être exigée par avis de la Commission Bocage.

4. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type vergers :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
- Des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
- De défrichements partiels liés au remplacement de sujets (dépérissement, mort, maladie...).

Les vergers identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble (à titre d'exemple : création d'un accès, extension contiguë et réalisation d'annexe de moins de 15 m² accolée à la construction principale, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables, etc.), sous réserve d'être compensée par la création d'un espace végétalisé de même nature et de même surface sur le terrain d'assiette du projet.

5. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type jardins :

Les jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble (à titre d'exemple : création d'un accès, extension contiguë et réalisation d'annexe de moins de 15 m² accolée à la construction principale, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables, etc.), sous réserve d'être compensée par la création d'un espace végétalisé de même nature et de même surface sur le terrain d'assiette du projet.

6. Dispositions applicables aux éléments de type mares :

Les mares identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration ou à autorisation en application de la Loi sur l'Eau et du Règlement Sanitaire Départemental.

Mesures compensatoires : En cas de destruction, remplacement, déplacement d'une mare, une compensation à 1 pour 1, calculée en mètre carré, à fonctionnalité écologique équivalente sera exigée par avis de la Commission Bocage.

7. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie aux fonctions sociales et paysagères :

Les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Elles sont réparties en deux catégories :

- Les haies inarrachables
- Les haies soumises à compensation

S'agissant des haies soumises à compensation, en cas de destruction, remplacement, déplacement de haies d'intérêt social et paysager, une déclaration préalable sera exigée, et une compensation minimum à 1 pour 1, calculée en mètre linéaire, à fonctionnalité paysagère équivalente sera imposée ; la Commission Bocage se réservant la possibilité d'exiger des compensations supplémentaires.

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - De l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - De toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Pour l'ensemble de ces règles, il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'essences non locales (Thuyas, lauriers), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments (hors haies innarrachables) peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles :

- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier ;
- Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction ;
- Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère par des replantations en bordure de chemin de randonnée ou sur des lignes de force du paysage (crêtes, limites d'espace urbanisés, espaces publics...) ;
- Dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

H. Éléments de paysage à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisements :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un boisement identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
- Des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
- De toute intervention sur les cépées d'arbres respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les boisements identifiés au règlement graphique doivent être protégés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble (à titre d'exemple : création d'un accès, extension contiguë et réalisation d'annexe de moins de 15 m² accolée à la construction principale, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables, etc.), sous réserve d'être compensée par la création d'un espace végétalisé de même nature et de même surface sur le terrain d'assiette du projet.

2. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie aux fonctions écologiques :

Les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Elles sont réparties en deux catégories :

- Les haies innarrachables
- Les haies soumises à compensation

S'agissant des haies soumises à compensation, en cas de destruction, remplacement, déplacement de haies et talus d'intérêt hydraulique, une déclaration préalable sera exigée, et une compensation minimum à 2 pour 1, calculée en mètre linéaire, à fonctionnalité hydraulique équivalente, et réalisée sur le même bassin versant, sera imposée ; la Commission Bocage se réservant la possibilité d'exiger des compensations supplémentaires. En cas de destruction, remplacement, déplacement de haies d'intérêt biodiversité, une déclaration préalable sera exigée, et une compensation minimum à 1 pour 1, calculée en mètre linéaire, à fonctionnalité écologique équivalente sera imposée par avis sera imposée ; la Commission Bocage se réservant la possibilité d'exiger des compensations supplémentaires.

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - De l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - De toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Pour l'ensemble de ces règles, il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'essences non locales (Thuyas, lauriers), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments (hors haies inarrachables) peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles :

- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier ;
- Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction ;
- Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère par des replantations en bordure de chemin de randonnée ou sur des lignes de force du paysage (crêtes, limites d'espace urbanisés, espaces publics...) ;
- Dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

3. Dispositions applicables aux zones humides :

- a) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Loir** approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015

Il est fait application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

- b) Pour les communes concernées par l'application du **SAGE Huisne** approuvé par arrêté interpréfectoral du 12.01.2018 :

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

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;

la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement.

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



Au titre de la Loi sur l'Eau, il est rappelé que la séquence « éviter, réduire et compenser » (ERC) s'applique dans tous les cas, y compris les dérogations. Elle vise la conservation globale de la qualité environnementale des zones humides, incite le maître d'ouvrage à éviter impérativement les impacts, sinon à les réduire et en présence d'impacts résiduels sur le milieu, il se doit de les compenser. Les mesures compensatoires visent à obtenir une équivalence écologique, c'est-à-dire la non-perte des fonctionnalités des zones humides impactées par le projet et, si possible, dans certains cas, un gain net. Les mesures compensatoires doivent être mises en place à proximité du site engagé ou à proximité fonctionnelle.

c) Pour toutes les communes :

Mesures compensatoires : En cas de destruction, remplacement, déplacement de zones humides, une compensation à 1 pour 1, calculée en mètre carré, à fonctionnalité écologique équivalente sera exigée par avis de la Commission Bocage.

I. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

J. Espaces boisés classés

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Le 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.

Par exception au g de l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 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 L312-2 et L312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L124-1 et L313-

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.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L312-1 et suivants (PSG) du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L113-2 (exploitation de produits minéraux) vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.



L'article L341-2-4 du code forestier précise que : Ne constitue pas un défrichement : [...] un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Par ailleurs, l'instruction technique du MAAF du 3 novembre 2015 sur les règles applicables en matière de défrichement suite à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, apporte des éclairages qui permettent de distinguer les opérations relevant du défrichement, celles n'en relevant pas et celles exemptées d'autorisation :

Création de places de dépôt pour le stockage temporaire des bois débardés et le chargement des grumiers ;

Création de desserte en lien avec la mise en valeur et la protection des bois et forêts ;

Création d'équipements de défense des forêts contre l'incendie (DFCI).

Il s'agit notamment de la création des différentes infrastructures nécessaires à la protection et à la mise en valeur de la forêt, telles que des routes forestières, des chemins, des allées, des fossés, des dépôts pour le bois, des tours de guet, des points d'eau ou des bandes pare-feu, et également des coupures agricoles imposées pour protéger la forêt contre les incendies.

Les travaux réalisés en vue de l'accueil du public, du tourisme, de la chasse, de la pêche ou de l'équitation sont concernés lorsqu'ils portent sur une part très réduite de la surface de la propriété. Par exemple, la réalisation d'un pavillon de chasse est exemptée de demande d'autorisation de défrichement si elle ne modifie pas la destination forestière du sol (structure légère et facilement démontable) et si cette construction ne constitue pas une résidence secondaire nécessitant des installations électriques ou sanitaires.

En revanche, les aménagements récréatifs ou sportifs « lourds » ou encore les hébergements de plein air sont soumis à la législation sur le défrichement. L'emprise de ces aménagements reste soumise à autorisation de défrichement même si l'on maintient un maximum d'arbres.

K. Permis de démolir

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir sur le territoire, en application de la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi.

L. Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli par un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sans changement d'affectation ou de destination, ni augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur, ceci même si le règlement d'urbanisme en vigueur ne l'y autorise pas, sous réserve :

De ne pas être soumis à une Servitude d'Utilité Publique rendant inconstructible le terrain considéré par le projet (PPRN, L111-6 du Code de l'Urbanisme, Emplacement réservé, Espace Boisé Classé...) ;

De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine naturel (forêts, eaux, réserves naturelles et parcs nationaux, zones agricoles protégées...) ;

De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine bâti : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé, périmètre des abords d'un Monument Historique, ou en Site

Patrimonial Remarquable. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique.

Que la construction ou l'installation soit compatible avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

M. Risques et nuisances

1. Risque inondation

En secteurs soumis au risque inondation s'appliquent :

Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRI) ;



*Le territoire de la Communauté de Communes du Perche est concerné par le PPRI suivant :
PPRI de la rivière Huisne et de ses affluents sur les communes de Nogent-le-Rotrou et Margon (arrêté n°433 du 12/04/2001).*

2. Risque mouvements de terrain

a) Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble des communes du territoire est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argiles dont la cartographie départementale a été réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières, et annexée au dossier de PLUi (Informations & Obligations Diverses).

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée par les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives élaborées par le BRGM et disponibles sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/28>.

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études techniques spécialisé.

En secteurs soumis au risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

b) Risque de cavités souterraines

Certaines communes du territoire sont concernées par la présence de cavités souterraines dont la cartographie départementale a été réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières, et annexée au dossier de PLUi (Informations & Obligations Diverses).

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée par les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives élaborées par le BRGM et disponibles sur le site : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/carte#/dpt/28>

En secteurs soumis au risque mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines (naturelles et anthropiques : des carrières, mines, caves, ouvrages civils ou militaires) s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

3. Transport de matières dangereuses

Certaines communes du territoire sont concernées par le risque de transport de matières dangereuses, dont la cartographie départementale a été réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, et annexée au dossier de PLUi (Informations & Obligations Diverses).



Le territoire de la Communauté de Communes du Perche est concerné par :
L'autoroute A11 qui traverse les communes de Saint-Bomer, Authon-du-Perche (communes déléguées d'Authon-du-Perche et Soizé), Charbonnières, Beaumont-les-Autels, Miermagne et Luigny ;
La route départementale n°923 qui traverse les communes de Nogent-le-Rotrou et Arcisses (commune déléguée de Margon) ;
La ligne SNCF Paris-Le Mans, qui traverse la commune de Nogent-le-Rotrou ;
Le réseau de gazoducs de GRT Gaz, objet de Servitudes d'Utilités Publiques, qui traverse les communes des Etilleux, Souancé-au-Perche, Saint-Jean-Pierre-Fixte, Nogent-le-Rotrou, Champrond en Perchet et Arcisses (communes déléguées de Brunelles et Coudreceau) ;

4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

En Eure-et-Loir, l'arrêté préfectoral n°DDT28-SERBAT-BBAQC-16-11-24 du 24 novembre 2016 classe les infrastructures de transports terrestres vis-à-vis du bruit.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés en annexe du dossier de PLUi.

Les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives sont disponibles sur le site : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/264/Bruit_028.map.



Le territoire de la Communauté de Communes du Perche est concerné par :

A11 : catégorie 1 (300 m) communes de Saint-Bomer, Authon-du-Perche (communes déléguées d'Authon-du-Perche et Soizé), Charbonnières, Beaumont-les-Autels, Miermaigne et Luigny ;
RD955 : catégorie 3 (100 m) communes de Nogent-le-Rotrou, Saint-Jean-Pierre-Fixte et Luigny ;
RD923 : catégorie 3 (100 m) communes d'Arcisses (commune déléguée de Margon) et Nogent-le-Rotrou ;
Ligne SNCF Paris-Le Mans : catégorie 2 (250 m) communes d'Arcisses (commune déléguée de Margon) et Nogent-le-Rotrou.

N. Secteurs de commerces au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

O. Site patrimonial remarquable

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) visent à protéger des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Les trois dispositifs de protection et de valorisation des espaces urbains et paysagers que sont les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont été remplacés par un dispositif unique, les sites patrimoniaux remarquables (SPR), par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).



Le territoire de la Communauté de Communes du Perche est concerné par :

- La ZPPAUP de xxx créée par arrêté préfectoral du xxx.
- Et suivantes

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.3 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à la ZPPAUP. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.

TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, ce projet doit être compatible avec ces orientations.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

Sauf disposition contraire, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLUi.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

DC1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

L'article 1 de chaque zone précise :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination
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
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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

DC2

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'article 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou soumises à conditions particulières.

Dans toutes les zones sont admis les usages et affectations des sols suivants :

Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- Ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

En secteur « i » s'appliquent les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRI).

En secteur « zh » s'appliquent les dispositions générales du présent règlement concernant les zones humides.

DC3

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités au règlement graphique.

Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires doivent être conservés dans la mesure du possible.

Y sont autorisées au sein de la destination *Commerce et activités de service*, les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux relevant d'une autre destination ou sous-destination que celle autorisée ci-avant est interdit.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux dont le logement situé à l'étage dispose d'un accès indépendant du commerce ;

Dans la limite de 3 années suivant la radiation de l'entreprise. A l'issue de ce délai, le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations admises dans la zone.

Pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou-Margon), les pôles de proximité (Authon du Perche et Beaumont-les-Autels - Argenvilliers) et le pôle rural de Chapelle-Royale, en cas d'opération de renouvellement urbain et de construction de logements collectifs :

- Le logement en rez-de-chaussée doit présenter une hauteur sous plafond au moins égale à 3,50 m de manière à permettre son aménagement en commerce ;
- Les étages supérieurs doivent disposer d'un accès indépendant du rez-de-chaussée.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DC4

Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Pour les constructions relevant de la destination *Habitation*, dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à :

- 1 000 m² pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou-Margon) ;
- 1 000 m² pour les pôles de proximité (Authon du Perche et Beaumont-les-Autels - Argenvilliers) ;
- 1 300 m² pour les autres communes ;

Il est vivement recommandé d'éviter toute implantation d'une construction au centre de la parcelle, **sauf exception** liée aux caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ou les paysages.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne :

- De 20 logements à l'hectare pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou-Margon) ;
- De 20 logements à l'hectare pour les pôles de proximité (Authon du Perche et Beaumont-les-Autels - Argenvilliers) ;
- De 15 logements à l'hectare pour les autres communes.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Se référer à l'article 4.1.b de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

Dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;

Dès lors que le terrain présente une façade sur les voies ouvertes à la circulation automobile de moins de 6 m (cas des parcelles en 2^{ème} rideau / en drapeau).

À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;

Afin d'améliorer le confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;

Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, un débord jusqu'à 30 cm est autorisé le long des voies et emprises publiques et, en cas de recul, dans la marge de recul sous réserve de respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la côte NGF en limite du domaine public (ou) de maintenir un cheminement piétonnier PMR conforme à la réglementation en vigueur (lorsqu'il existe) et de l'avis du service gestionnaire.

Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;

Pour les locaux techniques et les locaux vélo ;

Pour les châssis et les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;

Pour les piscines découvertes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans une limite de 30 cm de débord par rapport à cette limite et aux voies ouvertes à la circulation automobile sous réserve de respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la côte NGF en limite du domaine public.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article 4.1.c de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;

Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un retrait différent de celui imposé par la règle

de chaque zone. Dans ce cas, un retrait identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord jusqu'à 30 cm est autorisé le long des emprises publiques et, en cas de retrait, dans la marge de retrait, sous réserve de respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la côte NGF en limite du domaine public et de l'avis du service gestionnaire.

Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;

Pour les locaux techniques et les locaux vélo ;

Pour les châssis et les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;

Pour les piscines découvertes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans une limite de 30 cm de débord par rapport à cette limite sous réserve de respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la côte NGF en limite du domaine public.

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

Se référer à l'article 4.1.d de chaque zone.

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain d'assiette ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

La distance (d) comptée horizontalement entre deux constructions édifiées sur un même terrain d'assiette doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies telles que les balcons, terrasses et loggias doivent être pris en compte dans le calcul de la distance.

2. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 4.2 de chaque zone.

3. Hauteur des constructions

Se référer à l'article 4.3 de chaque zone.

a) Calcul de la hauteur

Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :

Pour les constructions sur rue : le niveau de la limite de la voie ou de l'emprise publique au droit de la parcelle ;

Pour les constructions sur jardin : le niveau du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :

Le point le plus haut de la construction, y compris la toiture et les édifices techniques à l'exception des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture (de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique,

etc.) qui ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la construction. Pour les toitures terrasses végétalisées ou non, le point haut est calculé au sommet de l'acrotère.

b) Expression de la hauteur

La hauteur des constructions est une hauteur maximale hors tout, en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.

Pour les constructions relevant de la sous-destination *Logement*, elle est exprimée, en valeur métrique et en nombre de niveaux maximum, la valeur métrique permettant un ajustement des hauteurs des niveaux en fonction du projet.

Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions est exprimée en valeur métrique sans nombre de niveaux.

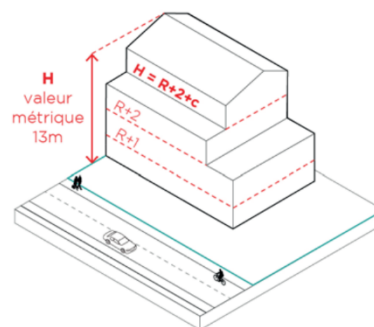


Tableau de correspondance des hauteurs et du nombre de niveaux :

	En toiture plate ou contemporaine	En toiture percheronnes
RDC	4 mètres	7 mètres
RDC + Comble ou Attique	7 mètres	10 mètres
RDC + 1 étage + Comble ou Attique	10 mètres	13 mètres
RDC + 2 étages + Comble ou Attique	13 mètres	16 mètres
RDC + 3 étages + Comble ou Attique	16 mètres	19 mètres

RDC : Rez-de-Chaussée

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour prévenir le risque inondation lié au PPRI, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé.

DC5

Article 5: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Le principe ci-dessus défini ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. L'architecture contemporaine peut ainsi prendre place dans l'histoire des différentes architectures de la Communauté de Communes et notamment dans les centralités tout en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et ne doivent pas dévaloriser le caractère architectural des constructions (notamment les façades, les modénatures, l'ordonnancement des ouvertures, les couvertures, etc.) ni leur insertion dans leur environnement.

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- Les ouvrages en pierre calcaire, taillée ou appareillée, enduits aux sables du Perche, en brique, en pans de bois/torchis et en bauge, prévus pour être apparents, en façade et en pignon ;
- Les éléments de modénature (corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angles, soubassements, etc.) ;
- Les percements, en particulier le nombre et la proportion des fenêtres plus haute que large, lorsqu'il s'agit des façades sur voies ou espaces publics ;
- Les volets rabattants ou persiennes repliables en tableau en bois ou en métal peint extérieurs ;
- Les couvertures en tuile de petite taille ou en ardoise.

En l'absence de volets ou persiennes extérieures, les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des éléments de modénature, des menuiseries extérieures (fenêtres, portes et volets) et des clôtures (en bois et ferronnerie, telles que grilles, portails, garde-corps, grilles de porte...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantesⁱ.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sables du Percheⁱⁱ ».

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc ou métalliques sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de l'ensemble des façades de la construction. Ils devront soit être en bois naturel, non teinté, non peint, de type châtaigner, cèdre rouge (*red cedar*) ou douglas, soit s'harmoniser avec la gamme de teintes « sables du Percheⁱⁱⁱ ».

L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface de l'ensemble des façades de la construction.

b) Pour les constructions nouvelles et extensions

ⁱ Voir le guide « Les couleurs du bâti percheron » du Parc Naturel Régional du Perche

ⁱⁱ Idem

ⁱⁱⁱ Idem

De manière générale, les nouvelles constructions devront se référer aux recommandations du Parc naturel régional du Perche inscrites dans son guide de *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche*^{iv}.

Le rythme et l'aspect des façades sur voies et espaces publics doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Le choix des matériaux et des couleurs, y compris les dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures, doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de l'ensemble des façades de la construction.

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc, ou métallique sont autorisés sous réserve de s'harmoniser avec la gamme de teintes des façades environnantes.

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes seront réalisés avec le même soin : Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et assurer leur insertion dans leur environnement de manière pérenne et qualitative. Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront pas faire l'objet de ce type de travaux.

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les toitures composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 55° et 45° doivent être conservées, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou l'ardoise naturelle ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de la tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou l'ardoise naturelle, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée. L'utilisation du noir (teinte non locale) en couverture est interdite.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

En cas de toitures à pentes, lorsqu'ils sont visibles de la voie ou de l'espace public : être posés en encastrement au nu du rampant de la toiture ; les parties métalliques périphériques (cadres et baguettes) sont du même ton que la couverture ; la nappe de panneaux devra rester d'une forme simple et non crénelée.

^{iv} Voir le guide « *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* » du Parc naturel régional du Perche

En cas de toitures terrasses : être masqués par l'acrotère.

b) Pour les constructions nouvelles et extensions

Dans le cas de toitures composées de deux versants principaux, la pente est comprise entre 55° et 45°. Toutefois, il est possible de déroger à cette règle générale sous réserve de s'inscrire dans la continuité du bâti voisin existant.

Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou l'ardoise naturelle ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de la tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou l'ardoise naturelle, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée. L'utilisation du noir (teinte non locale) en couverture est interdite.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le rampant de la toiture.

Dans le cas de toitures terrasses ou végétalisées, par nécessité technique, la pente peut être comprise entre 3° et 18°. Elle est masquée par un acrotère.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

En cas de toitures à pentes, lorsqu'ils sont visibles de la voie ou de l'espace public : être posés en encastrement au nu du rampant de la toiture ; les parties métalliques périphériques (cadres et baguettes) sont du même ton que la couverture.

En cas de toitures terrasses : être masqués par l'acrotère.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

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 d'aspect et de couleurs 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 s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

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

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Les clôtures doivent être composées :

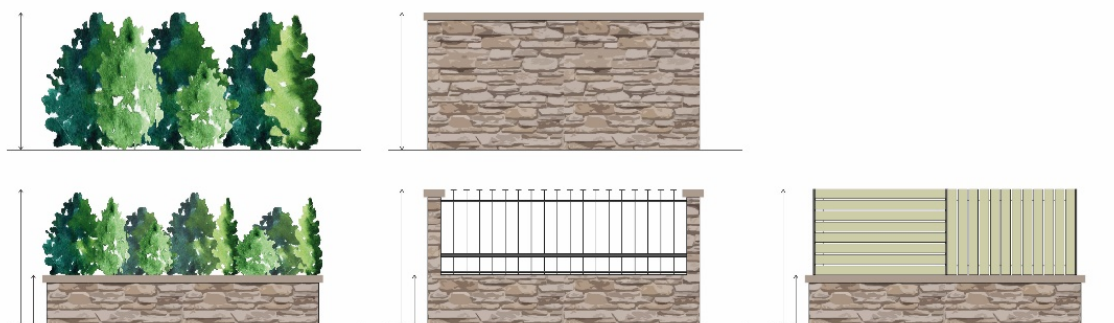
En limites de voie ouvertes à la circulation automobile :

Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays surmonté d'un chaperon traditionnel (tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou en briques) ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur minimale de 50 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.

Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m.

Exemple :



Sur les autres limites séparatives et en limites du domaine public non ouvert à la circulation automobile :

Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays surmonté d'un chaperon traditionnel (tuile plate de petite taille en terre cuite de pays ou en briques) ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00m.

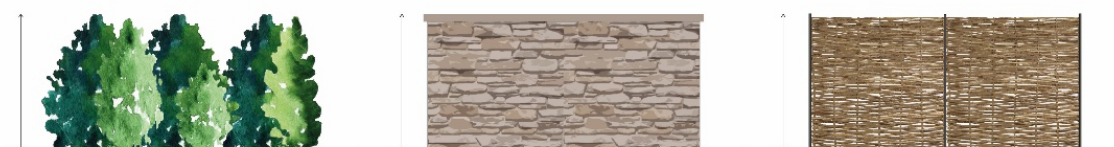
Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.

Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.

Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Exemple :



b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Pour les constructions relevant de la destination *Exploitation agricole et forestière, Commerce et activités de service, Équipements d'intérêt collectif et services publics, Autres*

activités des secteurs secondaire ou tertiaire, la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

DC6

Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Les abords des constructions doivent être traités avec soin afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale du paysage ;
- De la topographie, de la configuration et de la nature du terrain afin que leur conception permette notamment de réduire le ruissellement ;
- De l'orientation et de l'ensoleillement du terrain, afin que leur conception permette notamment de favoriser le végétal ;

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager qui utilise et valorise les matériaux et les essences locales.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction (se reporter au *Lexique*).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions limitées, aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes ainsi qu'aux annexes et locaux techniques, d'une superficie inférieure à 15 m².

3. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau.

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés assurant une fonction récréative et de loisirs de plein air, un rôle d'animation et de participation à la qualité du cadre de vie du quartier, en cohérence avec l'aménagement du quartier, de l'îlot ou de la rue, d'une superficie minimale par logement fixée à l'article 6.3 de chaque zone, pouvant intégrer les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, en cohérence avec la trame verte et bleue, en évitant le morcellement.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des espaces communs plantés, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant la présence d'un parc urbain existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération et

répondant aux mêmes conditions. La distance sera appréciée en fonction de la taille du projet.

Les aires de stationnement réalisées hors volume construit doivent être plantées d'au moins 1 arbre pour 100m² de stationnement, les plantations devant être organisées de manière à réduire les ilots de chaleur.

Les espaces végétalisés doivent être aménagés en privilégiant les espèces végétales favorables au développement de la faune et de la microfaune locale.

Une liste d'espèces végétales figure en annexe du présent règlement précisant :

Les espèces intéressantes pour la biodiversité à recommander ;

Les espèces invasives à proscrire ;

Les espèces végétales à croissance lente et moins productrices de déchets à privilégier.

DC7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction, et jusqu'à 300 mètres dans les secteurs Uhc et Ua.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des places de stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

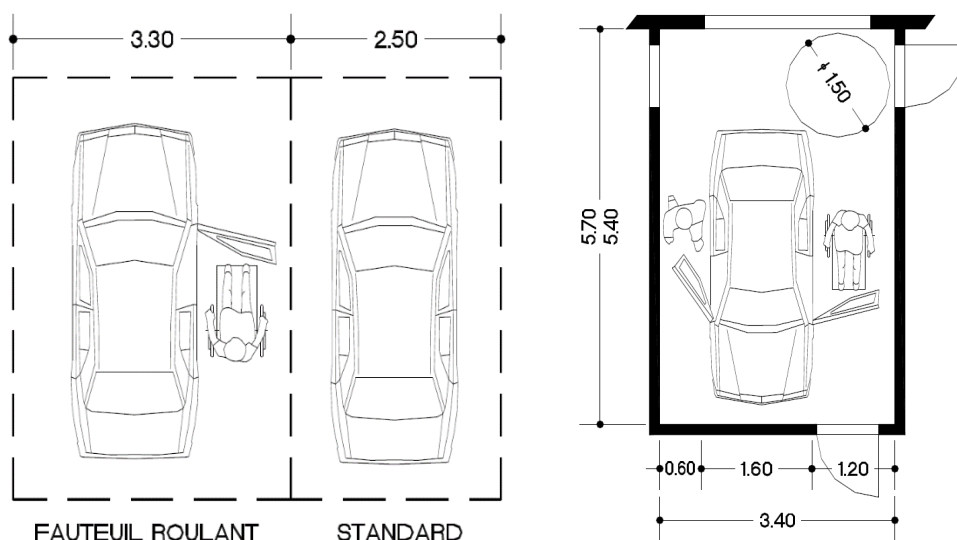
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

b) Mode de calcul des places de stationnement

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

c) Dimension des places de stationnement

Sauf pour le logement individuel, les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :



d) Dispositions particulières

- *en cas de foisonnement*

Les normes définies ci-après pourront être réduites dans une proportion ne pouvant excéder 25% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Les constructions concernées doivent comporter des destinations et sous-destinations différentes pour pouvoir justifier d'une occupation alternative des places de stationnement ;

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions ;

Le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte :

Le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;

La nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendu, et de l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

- *En cas de mutualisation*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-après s'appliquent à l'ensemble du projet.

- *En cas d'extension, de changement de destination, de réhabilitation et démolition/reconstruction*

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLUi pour la destination de la construction avant l'opération ;

le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLUi pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher d'un logement individuel existant. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction.

- *A proximité des transports en commun*

Le nombre de places exigé est réduit de 30% arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150 m autour d'une station de transport en commun, sous réserve que le projet réponde aux normes de stationnement des vélos définies ci-après.

e) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions, changements de destination, réhabilitations et démolitions/reconstructions des constructions existantes.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation		En zone Uhc : il est exigé 1 place de stationnement par logement. Pour les autres zones : Pour tout logement individuel dont la surface de plancher est inférieure à 80 m², il est exigé 1 place de stationnement ; Pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m², il est exigé 2 places de stationnement. Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé, il est exigé en sus des normes ci-dessus : 1 place visiteur pour 4 logements.
	Logement	
	Hébergement	En toutes zones : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
	Hébergement pour personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence	En toutes zones : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : Des besoins de l'équipement (occupants, personnels, visiteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En toutes zones : Aucune place n'est exigée, pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m².
	Restauration	
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 1 000 m ² .
	Cinéma	Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m ² .
	Hôtels	En toutes zones : Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m ² de surface de plancher ;
	Autres hébergements touristiques	Pour les hébergements à usage collectif, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En toutes zones : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	De la nature des constructions ;
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
	Salles d'art et de spectacles	De leur situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants à proximité.
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	En toutes zones : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
	Industrie	De la nature des constructions ;
	Entrepôt	Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
	Bureau	De leur situation géographique.
	Centre de congrès et d'exposition	

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir, depuis/vers l'intérieur des constructions.

Si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts. En outre, chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche adapté.

b) Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,60 m	2,00 m	1,80 m
En épi à 45°	0,80 m	1,40 m	1,20 m
Longitudinal	2,00 m	0,60 m	0,90 m

c) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles.

Elle ne s'applique pas aux extensions, changements de destination, réhabilitations et démolitions/reconstructions des constructions existantes.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	En toutes zones : Pour tout logement collectif ou opérations ou d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 80 m ² ; Pour tout logement collectif ou opérations d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m ² .
	Hébergement	Non réglementé
	Artisanat et commerce de détail	En toutes zones : Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
Commerce et activités de service	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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En toutes zones : Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	En toutes zones : Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

III. Section 3

Équipements et réseaux

DC8

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

Être adaptée à l'importance de l'opération, au nombre et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir.

Assurer la sécurité des usagers, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

Présenter une largeur minimale de 3 mètres ;

Comporter un cheminement piéton ou un trottoir conforme à la réglementation en vigueur, conçu de manière à participer au maillage général des circulations douces.

Les impasses ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cas d'une voie en impasse de moins de 50 m, la réalisation d'une raquette n'est pas exigée.

Dans le cas d'une voie en impasse de plus de 50 m, la réalisation d'une raquette, si elle est autorisée, doit être adaptée aux caractéristiques de l'opération qu'elle dessert. Son dimensionnement doit permettre :

Le retournement des véhicules légers pour les logements individuels ;

Le retournement des véhicules de secours et de répurgation pour les logements collectifs ou un établissement recevant du public.

2. Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant les caractéristiques suivantes :

Être adaptée à l'importance de l'opération, au nombre et à la destination des constructions, activités et installations qu'il doit desservir.

Assurer la sécurité des usagers, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

Lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation, la visibilité ou la sécurité sera la moindre.

Pour l'habitation, tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois un 2^{ème} accès pourra être autorisé sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

DC 9

Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public souterrain d'adduction d'eau.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux pluviales, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable).

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et accessibles en permanence à partir du domaine public.

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public souterrain d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Dans tous les cas, le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossé, thalweg, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassin de rétention...) est strictement interdit.

3. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (dans les eaux superficielles : au fossé, thalweg ou cours d'eau).

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, elles peuvent être rejetées, suivant le cas, au caniveau, au réseau public quand il existe et que ses capacités sont suffisantes, sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est soumis à des limitations de débit pour étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 3 litres/s/ha.

Le rejet au réseau d'assainissement est interdit.

4. Alimentation en énergie et communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public, à la charge du maître d'ouvrage.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et accessibles en permanence à partir du domaine public.

Tout travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doit intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique « Très Haut Débit ».

5. Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Toutefois, si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du service gestionnaire, des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet.

Cet espace doit être directement accessible depuis le domaine public.

Pour toutes les constructions desservies par une voie en impasse, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique et être conçu afin de s'insérer parfaitement dans son environnement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

Un secteur Uh : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :

Un sous-secteur Uha1 : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée du tissu urbain ancien et à forte valeur patrimoniale du centre-ville de Nogent-le-Rotrou ;

Un sous-secteur Uha2 : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée du tissu urbain plus récent et à valeur patrimoniale (19^{ème} s.) du centre-ville de Nogent-le-Rotrou ;

Un sous-secteur Uhc : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale des centres-bourgs et des secteurs péricentraux de type faubourg, en prolongement du centre-ville de Nogent-le-Rotrou ;

Un sous-secteur Uhd : Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou de grande hauteur et/ou à vocation plutôt collective ;

Un sous-secteur Uhp : Zone urbaine péricentrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire.

Un sous-secteur Uhr : Zone urbaine de hameaux constitués à vocation principale d'habitat.

La vocation principale d'habitat n'exclut pas la mixité fonctionnelle d'usage.

Un secteur Ue : Zone urbaine à vocation principale d'équipements collectifs (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...). Elle se distingue, par opposition à la mixité fonctionnelle rencontrée généralement en zone Uh, par une spécialisation de l'usage de l'espace pour des équipements collectifs.

Un secteur Ua : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...). Elle se distingue, par opposition à la mixité fonctionnelle rencontrée généralement en zone Uh, par une spécialisation de l'usage de l'espace pour des activités économiques.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section U1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uh Habitat	Ue Equipements	Ua Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC	SC
	Cinéma	✓	SC	✓
	Hôtels	✓	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	SC	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	SC	✗	✓
	Entrepôt	SC	SC	✓
	Bureau	✓	SC	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	SC	✓

U2

Article 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur Uh, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

En secteur Ue, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels et Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

En secteur Ua, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

U3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Se reporter à l'article DC3 des « Dispositions communes ».

II. Section U2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U4

Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

En sous-secteur Uha1 :

Bande de constructibilité principale :

Une bande constructible limitée à 22 mètres de profondeur est définie à partir de la limite des voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques ;
La bande constructible est réduite à 15 m de profondeur pour les voies ouvertes à la circulation automobile et les passages publics d'une largeur inférieure à 6 mètres ;

Dans la bande constructible, sont autorisées :

La construction neuve ;
L'extension contiguë et la réalisation d'annexe accolée à la construction principale (formant un T, un U ou un L). Tout bâtiment secondaire, sur cour, disjoint de la construction principale est interdit.

En dehors de la bande constructible, sont autorisés :

En l'absence d'alternative avérée, l'extension contiguë à la construction principale (formant un T, un U ou un L) dans la limite de 3 mètres au-delà de la bande constructible. Tout bâtiment secondaire, sur cour, disjoint de la construction principale est interdit.
Les travaux d'entretien courant, la rénovation et l'amélioration thermique des habitations d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
Les annexes, sous réserve de ne pas dépasser 15m² d'emprise au sol et 2m60 de hauteur au faitage.

Les constructions doivent être implantées :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques.

En sous-secteur Uha2 :

Bande de constructibilité principale :

Une bande constructible limitée à 28 mètres de profondeur est définie à partir de la limite des voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques ;
La bande constructible est réduite à 15 m de profondeur pour les voies ouvertes à la circulation automobile et les passages publics d'une largeur inférieure à 6 mètres ;

Dans la bande constructible, sont autorisées :

La construction neuve ;
 L'extension contiguë à la construction principale ;
 La réalisation d'annexe accolée ou non à la construction principale.

En dehors de la bande constructible, sont autorisés :

En l'absence d'alternative avérée, l'extension contiguë à la construction principale dans la limite de 3 mètres au-delà de la bande constructible.

Les travaux d'entretien courant, la rénovation et l'amélioration thermique des habitations d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes, sous réserve de ne pas dépasser 15m² d'emprise au sol et 2m60 de hauteur au faitage.

Les constructions doivent être implantées :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques lorsque l'une au moins des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain est elle-même édifiée à l'alignement ;

En cas de recul des constructions voisines, un raccordement pourra être imposé entre la façade principale de la construction nouvelle, nécessairement située à l'alignement, et l'un des pignons voisins.

En sous-secteurs Uhc et Uhr :

Les constructions doivent être implantées :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques lorsque l'une au moins des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain est elle-même édifiée à l'alignement ;

En cas de recul des constructions voisines, avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions voisines sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet, en minimisant l'apparition de pignon aveugle, et dans une limite maximale de 5 mètres. Dans les ensembles urbains identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

En sous-secteur Uhd :

Les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ;

Soit en recul, avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions voisines sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet, et dans une limite maximale de 7 mètres.

En sous-secteur Uhp :

Les constructions doivent être implantées :

Avec un recul identique à la construction voisine sur le terrain contigu au terrain d'assiette du projet édifiée au plus près des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques, et dans une limite maximale de 5 mètres.

En secteur Ue :

Les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ;

Soit en recul, dans une limite maximale de 10 mètres.

En secteur Ua :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ;
- Soit en recul, dans une limite maximale de 15 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :**En sous-secteur Uha1 :**

Les constructions doivent être implantées :

- Dans la bande constructible limitée à 22 mètres de profondeur et dans les 3 mètres au-delà de celle-ci (U4.1.b) : sur limites séparatives latérales.

En sous-secteur Uha2 :

Les constructions doivent être implantées :

- Dans la bande constructible limitée à 28 mètres de profondeur et dans les 3 mètres au-delà de celle-ci (U4.1.b) : sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
- En cas de retrait, avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En sous-secteurs Uhc et Uhr:

Les constructions doivent être implantées :

- Sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
- En cas de retrait, avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En sous-secteur Uhd :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En sous-secteur Uhp :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteurs Ue et Ua :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) une implantation autre que celle prévue au 1) ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

3) Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

En sous-secteurs Uha1, Uha2, Uhc, Uhr, Uhd, Uhp :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteurs Ue et Ua :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Se reporter à l'article DC4.1.d des « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

En sous-secteur Uha1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette restant.

En sous-secteur Uha2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette restant.

En sous-secteurs Uhc et Uhr :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En sous-secteur Uhd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En sous-secteur Uhp :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteurs Ue et Ua :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3. Hauteur des constructions

Se reporter à l'article DC4.3 des « Dispositions communes ».

En sous-secteur Uha1 :

Bande de constructibilité principale :

la hauteur de la construction doit être échelonnée de manière à ne pas être supérieure en mitoyen à un niveau (soit 3 m maximum). Cette disposition ne s'applique pas à une annexe ou par rapport à une annexe. Il peut être dérogé à cette règle pour les locaux et/ou dispositifs techniques en toiture.

En dehors de la bande constructible la hauteur maximale autorisée est fixée à 4 m au faitage (hors annexes dont la hauteur maximale est limitée à 2m60 au faitage).

En sous-secteur Uha2 :

Bande de constructibilité principale :

La hauteur maximale autorisée est fixée à l'égout de l'une des deux constructions voisines sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet, avec une tolérance de plus ou moins 2m50 par rapport à la construction voisine la plus haute, sans toutefois dépasser RDC + 2 étages + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

En dehors de la bande constructible la hauteur maximale autorisée est fixée à :

4 m au faitage pour l'extension contiguë à la construction principale ;
2m60 au faitage pour les annexes.

En sous-secteurs Uhc et Uhr :

La hauteur maximale autorisée est fixée à l'égout de l'une des deux constructions voisines sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet, avec une tolérance de plus ou moins 2m50 par rapport à la construction voisine la plus haute, sans toutefois dépasser RDC + 2 étages + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

En sous-secteur Uhd :

La hauteur maximale autorisée est fixée à RDC + 3 étages + Comble ou Attique (voir également DC4.3.b) ;

En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est fixée à RDC + 1 étage + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b) dans une bande de 7 m de profondeur.

En sous-secteur Uhp :

La hauteur maximale autorisée est fixée à RDC + 1 étage + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

En secteur Ue :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 16 mètres.

En secteur Ua :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
Aux annexes et locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

U5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

- a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

- c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

- a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

- a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

U6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En secteur Uh, le coefficient de biotope par surface est fixé à :

En sous-secteur Uha1 : 0,25

En sous-secteur Uha2 : 0,25

En sous-secteurs Uhc et Uhr : 0,25

En sous-secteur Uhd : 0,25

En sous-secteurs Uhp : 0,40

0,30 en cas d'extension jusqu'à la limite de 60% de l'emprise au sol

En secteurs Ue :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0,25

En secteurs Ua :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0,25

0,15 en cas d'extension jusqu'à la limite de 80% de l'emprise au sol

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

Adaptée à l'opération en sous-secteurs Uhc et Uhd ;

De 25 m² par logements en sous-secteur Uhp.

U7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

U8

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

U9

Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 présent règlement ;
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU comprend :

- Un secteur 1AUh** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- Un secteur 1AUe** : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements collectifs ;
- Un secteur 1AUa** : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies au présent chapitre.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;

✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;

SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	1AUh Habitat	1AUe Equipements	1AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	SC	SC
	Cinéma	✗	SC	✓
	Hôtels	✗	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✗	SC	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	✗	SC	✓
	Bureau	✗	SC	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	SC	✓

1AU2

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur 1AUh sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

En secteur 1AUe, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels et Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

En secteur 1AUa, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

1AU3

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU4 Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

En secteur 1AUh, les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement ;

Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

En secteur 1AUe, les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement ;

Soit avec un recul au moins égal à 5 m sans pouvoir excéder 10 m.

En secteur 1AUa, les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement ;

Soit avec un recul au moins égal à 5 m sans pouvoir excéder 15 m.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En secteur 1AUh, les constructions peuvent être implantées :

Préférentiellement sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteurs 1AUe et 1AUa, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;
Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) une implantation autre que celle prévue au 1) ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

3) Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

En secteurs 1AUh, les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteurs 1AUe et 1AUa, les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Se reporter à l'article DC4.1.d des « Dispositions communes ».

Il n'est pas fixé de règle en **secteurs 1AUe et 1AUa**. Toutefois, en cas de dissociation de deux bâtiments, la distance (d) comptée horizontalement entre deux constructions édifiées sur un même terrain d'assiette ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Emprise au sol des constructions

Se reporter à l'article DC4.2 des « Dispositions communes ».

En secteur 1AUh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En secteurs 1AUe et 1AUa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

3. Hauteur des constructions

Se reporter à l'article DC4.3 des « Dispositions communes ».

En secteur 1AUh :

Pour le logement individuel, la hauteur maximale autorisée est :

RDC + 1 étage + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Pour le logement collectif ou intermédiaire, la hauteur maximale autorisée est :

RDC + 2 étages + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

En secteurs 1AUe et 1AUa :

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

16 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 18 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;

En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Aux annexes et locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

1AU5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

- a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

- a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

1AU6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En tous secteurs :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à : 0.25

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

De 20 m² en secteur 1AUh.

1AU7

Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

- a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

1AU8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

1AU9 Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen / long termes.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 présent règlement ;
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU comprend :

Un secteur 2AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 2AU définies au présent chapitre.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

2AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	2AUh Habitat
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	SC
	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	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	✗

2AU2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur 2AUh sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

2AU3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU4 Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

En secteur 2AUh, les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement ;

Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En secteur 2AUh, les constructions peuvent être implantées :

Préférentiellement sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) une implantation autre que celle prévue au 1) ci-avant peut être autorisée ou imposée :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

3) Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

En secteurs 2AUh, les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Se reporter à l'article DC4.1.d des « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

Se reporter à l'article DC4.2 des « Dispositions communes ».

En secteur 2AUh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

3. Hauteur des constructions

Se reporter à l'article DC4.3 des « Dispositions communes ».

En secteur 2AUh :

Pour le logement individuel, la hauteur maximale autorisée est :

RDC + 1 étage + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;

En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Aux annexes et locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

2AU5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

4. Façades : matériaux et aspect des constructions

- a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

- b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

5. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

6. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

2AU6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

7. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

Le coefficient de biotope par surface est fixé à : 0.25

9. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

2AU7

Article 7 : Stationnement

10. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

11. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

2AU8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

2AU9 Article 9 : Desserte par les réseaux

3. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

4. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

5. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

6. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

7. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».

TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

Un secteur Ah : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale d'habitat ;

Un secteur Aa : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale d'activités ;

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone A définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

A1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;

✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;

SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article A2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Ah Habitat	Aa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	✗
	Hébergement	SC	SC	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	✗
	Restauration	SC	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
	Hôtels	SC	SC	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	✗	✗	SC
	Entrepôt	✗	✗	SC
	Bureau	✗	✗	SC
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

A2

Article 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, que les usages et affectations des sols suivants :

En zone A :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.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.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant notamment des sous destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration*, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination *Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

Pour les Habitations Légères de Loisirs, qu'elles soient limitées à 5 unités et 150m² de surface de plancher cumulée, et qu'elles soient localisées au plus près de l'activité : Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée.

La création d'un logement de fonction par exploitation agricole, sous réserve :

Qu'elle réponde à des exigences de présence permanente et rapprochée liée et nécessaire pour l'exercice, le bon fonctionnement et la surveillance de l'activité agricole.

Qu'elle soit localisée au plus près de l'activité : Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée.

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 20m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.

Les installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sous réserve soit d'être réalisées en couverture de constructions à usage *d'Exploitation agricole ou d'Habitation*, soit de répondre aux dispositions de l'article L314-36 du code de l'énergie (installation agrivoltaïque).

Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être

implantés dans un périmètre de 100m de distance à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole.

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

L'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 50% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol ;
Sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 30% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol cumulée.
Sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur ;
Sous réserve d'être implantée à moins de 25m de distance de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.

La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques*.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

En secteur Ah :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

La construction neuve et la réhabilitation de constructions existantes relevant de la sous-destination *Logement* ;

L'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 50% d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 70m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Le changement de destination des bâtiments dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques*.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

En secteur Aa :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

La construction et l'extension d'*Activités des secteurs secondaire ou tertiaire* relevant des sous-destinations :

Industrie ;
Entrepôt ;
Bureau.

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 25m² par abri.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, non liées à une activité agricole professionnelle, sous réserve de ne pas dépasser 50m² et une hauteur maximale de 5m.

Sous réserve que l'emprise au sol et le volume de la construction soient proportionnés aux justes besoin et usage auxquels elle est destinée, et que ses caractéristiques respectent l'article 5 des « Dispositions communes ».

A3

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4

Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zone A et en secteurs Ah et Aa, les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ;

Soit avec un recul identique à la construction voisine sur le terrain contigu au terrain d'assiette du projet édifiée au plus près des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques, et dans une limite maximale de 15 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone A et en secteur Aa, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En secteur Ah, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

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

En zone A : non réglementé. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit répondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

Se reporter à l'article DC4.1.d des « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

En zone A : non réglementé. L'emprise au sol des constructions doit correspondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

En secteurs Ah :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur Aa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3. Hauteur des constructions

Se reporter à l'article DC4.3 des « Dispositions communes ».

Pour les constructions à usage d'Exploitation agricole relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En zone A : la hauteur des constructions doit répondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

Pour les constructions à usage d'Habitation relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En zone A et secteur Ah : la hauteur maximale autorisée est fixée à : RDC + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Pour les constructions à usage d'Activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En secteur Aa : la hauteur maximale autorisée est fixée à : RDC + 1 + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Pour les constructions à usage de Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et de services publics relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En tout secteur : la hauteur maximale autorisée est fixée à : RDC + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Aux annexes et locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

A5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

A6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En zone A :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.8.

En secteurs Ah et Aa :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.5.

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

A7

Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

A8

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

A9

Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».

TITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comprend :

Les secteurs suivants :

- Un secteur Nf** : secteur à vocation principale d'exploitation forestière ;
- Un secteur Np** : secteur à vocation principale de protection des paysages ;

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL) suivants :

- Un secteur NL** : secteur à vocation principale d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère) ;
- Un secteur Nt** : secteur à vocation principale de tourisme localisé dans les espaces naturels et forestiers.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone N définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

N1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article N2 suivant.

Destination	Sous-destination	N	Nf Forêts	Np Paysage	NL Loisirs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	SC	✗
	Hébergement	SC	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	✗	✗
	Restauration	SC	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
	Hôtels	SC	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	SC	✗	SC
	Autres équipements recevant du public	✗	SC	✗	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗

Destination	Sous-destination	Nt Tourisme
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	×
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	SC
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Cinéma	×
	Hôtels	SC
	Autres hébergements touristiques	SC
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	×

N2

Article 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, que les usages et affectations des sols suivants :

En zone N :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.1) ;

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles liées 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 qui sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant notamment des sous destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration*, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination *Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

Pour les Habitations Légères de Loisirs, qu'elles soient limitées à 5 unités et 150m² de surface de plancher cumulée, et qu'elles soient localisées au plus près de l'activité :
Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée.

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 20m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

L'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 50% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol ;
Sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 30% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol cumulée.
Sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur ;
Sous réserve d'être implantée à moins de 25m de distance de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des

murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.

La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques.*

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

En secteur Nf :

Les constructions et installations relevant de la destination *Exploitation forestière* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.1) ;

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et notamment :

Les constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles (accès, plateforme de stockage des bois, hangar à matériel forestier, etc.) en tenant compte de la desserte forestière et la circulation des engins.

La construction, l'extension, la réhabilitation et les installations nécessaires aux *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et paysagère, et d'espaces de nature accueillant du public, sous réserve :

- que l'emprise au sol et le volume de l'équipement soient proportionnés aux justes besoin et usage auxquels il est destiné,
- qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité forestière du terrain sur lequel il est implanté,
- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que ses caractéristiques respectent l'article 5 des « Dispositions communes »,

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

Le stationnement, sous réserve qu'il soit éligible au titre des surfaces éco aménageables, à l'exception du stationnement pour personne en situation de handicap qui doit respecter la réglementation en vigueur.

En secteur Np :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.1) ;

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension mesurée de constructions** existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de 50% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol ;

Sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites de de 30% d'emprise au sol supplémentaire et sous condition de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol cumulée.

Sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur ;

Sous réserve d'être implantée à moins de 25m de distance de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Sous réserve de ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques*.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

En secteur NL :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.1) ;

La construction, l'extension, la réhabilitation et les installations nécessaires aux *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et paysagère, et d'espaces de nature en ville accueillant du public, sous réserve :

- que l'emprise au sol et le volume de l'équipement soient proportionnés aux justes besoin et usage auxquels il est destiné,
- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que ses caractéristiques respectent l'article 5 des « Dispositions communes ».

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

Le stationnement, sous réserve qu'il soit éligible au titre des surfaces éco aménageables, à l'exception du stationnement pour personne en situation de handicap qui doit respecter la réglementation en vigueur.

En secteur Nt :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides (V.H.2) et inondables (V.M.1) ;

La construction, l'extension, la réhabilitation et les installations nécessaires aux activités relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

que l'emprise au sol et le volume de l'équipement soient proportionnés aux justes besoin et usage auxquels il est destiné,
qu'il soit lié à des activités de loisirs de plein air accueillant du public,
qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
que ses caractéristiques respectent l'article 5 des « Dispositions communes ».

Les Habitations Légères de Loisirs en dehors des campings et aires de camping-cars, sous réserve qu'elles soient limitées à 5 unités et 150m² de surface de plancher cumulée.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère du secteur.

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore

Le stationnement, sous réserve qu'il soit éligible au titre des surfaces éco aménageables, à l'exception du stationnement pour personne en situation de handicap qui doit respecter la réglementation en vigueur.

N3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N4

Article 4: Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zone N et en tous secteurs Nf, Np, NL et Nt, les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ;

Soit avec un recul identique à la construction voisine sur le terrain contigu au terrain d'assiette du projet édifiée au plus près des voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques, et dans une limite maximale de 15 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone N et en secteurs Nf et NL, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En secteurs Np et Nt, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ;

Soit en retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée :

En tous secteurs :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

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

En zone N : non réglementé. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit répondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

Se reporter à l'article DC4.1.d des « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

En zone N : non réglementé. L'emprise au sol des constructions doit correspondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

En secteurs Nf et Np :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteurs NL et Nt :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions ne peut excéder 10% pour les terrains d'assiette comprise entre 1 ha et 10 ha, et 5% pour ceux de plus de 10 ha, réalisé en une ou plusieurs fois dans la limite de 10 000m².

3. Hauteur des constructions

Se reporter à l'article DC4.3 des « Dispositions communes ».

Pour les constructions à usage d'Exploitation agricole et forestière relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En zone N et secteur Nf : la hauteur des constructions doit répondre aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

Pour les constructions à usage d'Habitation relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En zone N et secteur Np : la hauteur maximale autorisée est fixée à : RDC + Comble ou Attique (voir également article DC4.3.b).

Pour les constructions à usage de Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et de services publics relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

En zone N et secteurs NL et Nt : la hauteur maximale autorisée est fixée à 7 mètres.

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;

Aux annexes et locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

N5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions nouvelles

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) Pour les constructions relevant d'une autre destination :

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

N6 Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En zone N et en secteurs Nf et Np :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.8.

En secteurs NL et Nt :

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.5.

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

N7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

N8

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

N9

Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».

ANNEXE 1 ESPECES VEGETALES

La liste d'espèces végétales suivante précise :

- Les espèces intéressantes pour la biodiversité à recommander ;
- Les espèces invasives à proscrire ;
- Les espèces végétales à croissance lente et moins productrices de déchets ;
- Les végétaux allergisants.

I. Les espèces végétales à proscrire

Nom latin	Nom vernaculaire	Type biologique
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé glanduleux / Faux vernis du Japon	Arbre
<i>Akebia quinata</i>	Akébie	Liane
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre a papillon	Arbuste
<i>Triadica sebifera</i>	Arbre à suif	Arbre
<i>Leycesteria formosa</i>	Arbre aux faisans	Arbuste
<i>Bambusoideae</i>	Bambous	(Arbre)
<i>Periploca graeca</i>	Bourreau-des-arbres	Liane
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	Arbre
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon	Liane
<i>Cornus sericea</i>	Cornouiller soyeux	Arbuste
<i>Cotoneaster sp.</i>	Cotonéaster	Arbuste
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise faux ébénier	Arbuste
<i>Acer negundo</i>	Érable négondo	Arbre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore	Arbre
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux-indigo	Arbuste
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique	Arbre
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> *	Frêne rouge de Pennsylvanie *	Arbre
<i>Prunus cerasus</i>	Griottier	Arbuste
<i>Humulus scandens</i>	Houblon du Japon	Liane
<i>Pueraria montana</i>	Kudzu	Liane
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise / laurier palme	Arbre
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier-sauce	Arbre
<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet commun	Arbuste
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Maronnier d'Inde	Arbre
<i>Acacia saligna</i>	Mimosa à feuilles de Saules	Arbre
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa d'hiver	Arbre
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Noyer ailé du Caucase, Ptérocaryer à feuilles de frêne	Arbre
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Olivier de Bohême	Arbre
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Palmier à chanvre	Arbre
<i>Prosopis juliflora</i>	Prosopis	Arbuste
<i>Pyracantha sp.</i>	Pyracantha	Arbuste
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amerique	Arbuste
<i>Fallopia aubertii / baldschuanica</i>	Renouée d'Aubert, Voile de mariée / Renouée de Chine	Liane
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême	Grande herbacée
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	Grande herbacée
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer Noire	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre
<i>Rosa rugosa</i>	Rosier rugueux	Arbuste
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre	Arbuste
<i>Delairea odorata</i>	Séneçon-lierre	Liane
<i>Spartium junceum</i>	Spartier à tiges de jonc	Arbuste
<i>Spiraea sp. et hybrides (S. douglasii, S. japonica, S. alba et hybrides)</i>	Spirées exotiques	Arbuste
<i>Rhus typhina</i>	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	Arbuste
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine à fruits blancs	Arbuste
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Liane
<i>Yucca gloriosa</i>	Yucca glorieux	Arbuste

* Ces végétaux sont considérés comme allergisants

II. Les espèces végétales à recommander en zones U et AU

Couvre-sols		
Bruyère d'été	Fusain rampant	Nepeta muscinii

Bruyère d'hiver	Géranium botanique	Origan doré
Campanule à feuilles de pêcher	Halimione	Pachysandra terminalis
Céraiste	Hebe odorat Prostata	Petite pervenche
Consoude à grande fleur	Lamium masculatum	Phlomis de Russel
Coprosma	Lierre à grande feuille	Sédum
Epimédiyum		

Petits arbustes

Persistants ou semi-persistants		Caducs
Azalées	Helichrusum	Aronia
Corokia Cerastostigma	Mahonia Apollo	Deutzia
Coronille glauque	Millepertuis androsène, Erectum Gemo	Forsythia Boucle d'or, mêlée d'or
Correa	Nandina Firepower	Nikko
Cotoneaster	Santoline	Potentille arbustive
Euphorbe	Sauge Grahmii, violette	Seringat nain
Genista Ispanica	Véronique	Spirée nipponica, cinerea
		Weigela compact

Arbustes moyens ou grands

A croissance assez lente demandant des tailles peu fréquentes ou modérées

Persistants		Caducs
Atriplex	If	Berbérís
Aucuba	Laurier tin	Callicarpe
Buis sempervirens	Myrte	Caronille emerus
Camélia	Osmanthe	Fusain ailé
Chêne vert *	Piérís	Groseillier à fleurs
Filaire	Pittosporum	Hortensia paniculé
Fusain du Japon	Skimmia japonica	Hydrangea quercifolia
Houx	Viorne persistant	Lonicera tatarica

Variétés compactes ou à port trapu dont la taille génère moins de déchets

Persistants	Caducs	
Abélia grandiflora	Charme commun Columnaris *	Lilas microphylla Superba, Josée

Arbousier Compacta, Atlantic	Cornouiller blanc	Seringat Belle étoile, Burfondensis
Houx hybride meserveae	Deutzia perle rose	Spirée thunbergii, arguta
Oléaria macrodonta major compact	Exochorda The Bride	Sureau noir Black Lace Eva
Photinia Robusta Compact, Corallina	Forsythia lyndwood	Viorne obier Compactum, Xanthocarpum
	Fusain d'Europe	Weigela compact
	Hortensia de moyenne hauteur	

* Ces végétaux sont considérés comme allergisants

III. Les espèces végétales à recommander en zones A et N

Nom latin	Nom vernaculaire	Intérêts (non exhaustif)
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style	
<i>Alnus glutinosa</i> *	Aulne glutineux *	
<i>Frangula alnus</i>	Bourdain	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balais	
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	
<i>Carpinus betulus</i> *	Charme *	Mammifères
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	Mammifères, insectes butineurs
<i>Quercus robur</i> *	Chêne pédonculé *	Mammifères
<i>Quercus pubescens</i> *	Chêne pubescent *	Mammifères
<i>Quercus petraea</i> *	Chêne sessile *	Mammifères
<i>Quercus pyrenaica</i> *	Chêne tauzin *	Mammifères
<i>Lonicera peryclimenum</i>	Chèvrefeuille des bois	
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	

<i>Fraxinus excelsior</i> *	Frêne commun *	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	
<i>Juniperus communis</i> *	Genévrier commun *	
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller rouge	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Dioscorea communis</i>	Herbe aux femmes battues	
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	Mammifères
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	
<i>Prunus avium</i>	Merisier vrai	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	
<i>Coryllus avellana</i> *	Noisetier *	Mammifères, insectes butineurs
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Mammifères
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuille en cœur	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Pyrus communis subsp. pyraster</i>	Poirier sauvage	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Salix alba</i> *	Saule blanc *	
<i>Salix cinerea</i> *	Saule cendré *	
<i>Salix viminalis</i> *	Saule des vanniers *	
<i>Salix caprea</i> *	Saule marsault *	
<i>Salix alba ssp vitellina</i> *	Saule osier *	
<i>Salix atrocinerea</i> *	Saule roux *	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Insectes butineurs
<i>Populus tremula</i>	Tremble	
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Troène *	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne mancienne	Oiseaux, insectes butineurs
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Oiseaux, insectes butineurs

* Ces végétaux sont considérés comme allergisants

IV. Limiter les émissions de pollens

Que ce soit dans les espaces publics ou privés, il est possible de limiter les quantités de pollens émises dans l'air en agissant sur la taille des végétaux, de façon à favoriser la pousse végétative des arbres et éliminer les bourgeons floraux. Par exemple, une haie de cyprès taillée à l'automne produira moins de fleurs et donc moins de grains de pollen l'année suivante. De même, pour limiter les émissions de pollens des graminées sauvages (ex. Ivraie), il est recommandé de tondre les pelouses et de faucher les prairies pour limiter la floraison des graminées. (Source : Ministère des solidarités et de la santé)

ANNEXE 2 SOLS ARGILEUX, SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION

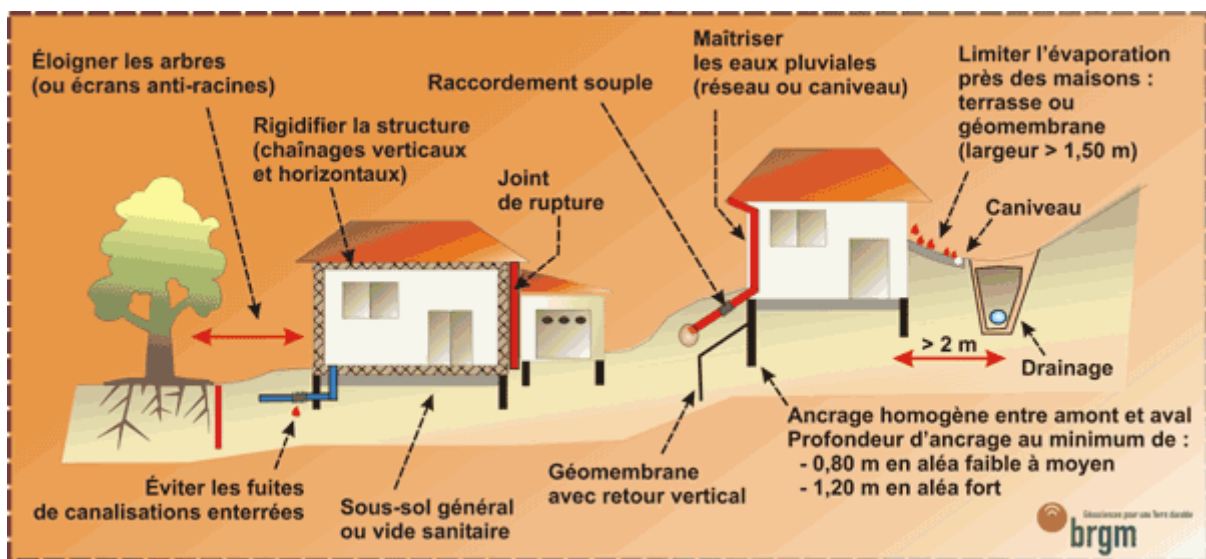
Le ministère de la Cohésion des Territoires met à disposition des particuliers les ressources de L'IFSTTAR (institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux) composé de 3 guides relatifs aux techniques et méthodes - retrait et gonflement des argiles :

- Caractériser un site pour la construction : guide 1
- Conseil aux constructeurs de maisons neuves : guide 2
- Analyse et traitement des désordres créés par la sécheresse : guide 3

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

