

- Notice de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi

Elaboration du PLUi : approuvée le 13/10/2022

Juin 2023

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Elément de contexte et choix de la procédure | 3 |
| Préambule | 3 |
| Choix de la procédure | 3 |
| La mise à disposition du public | 3 |
| Modifications apportées aux OAP | 5 |
| Intégration des règles de calcul de densité présente dans le PADD au sein des OAP | 5 |
| Modification de l'OAP des Loriottières à Sillé le Philippe | 7 |
| Modification des OAP a vocation économique à Saint Mars la Brière et à Connéré | 8 |
| Modification des OAP a vocation artisanale à Saint Mars la Brière et à Connéré | 9 |
| Prise en compte de la capacité d'assainissement des OAP | 9 |
| Modifications apportées au règlement graphique | 10 |
| Ajout de 2 bâtiments au recensement des bâtiments pouvant changer de destination | 10 |
| Modifications ponctuelles du zonage à Savigné l'Eveque | 12 |
| Principales Modifications apportées au règlement écrit | 13 |
| Linéaire commercial | 13 |
| Commerces en zone Uz, zones 1AUz et 1AUe | 14 |
| Constructions annexes | 16 |
| Règlement – Article 7 « Hauteurs maximale des constructions | 19 |
| Règlement – Article 8 « Clôtures » | 20 |
| Règlement – Article 8 « Façades » | 23 |
| Dispositions générales du règlement – II. Division du territoire en zone | 24 |
| Zone N | 26 |
| Zones N spécifiques : | 27 |
| Autres modifications ponctuelles du règlement écrit | 31 |
| Dispositions générales | 31 |
| Zone U | 32 |
| ZONE AU | 38 |
| ZONE A | 43 |
| ZONE N | 48 |

ZONE AU

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

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

Les modifications :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions sont autorisées en zones 1AU dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone. Une urbanisation par phase est autorisée mais toujours dans le cadre d'une opération groupée

| | 1AU | 1AUz | 1AUe | 2AU | 2AUz | 2AUe |
|--|-----|------|------|-----|------|------|
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V | V | V | X | X | X |
| Conditions : | | | | | | |
| En zones 1AUz et 1AUe: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m². Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc) Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...). L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente, de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale. | | | | | | |
| En zones 1AUz : | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone | | | | | | |

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

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.1. Règle générale

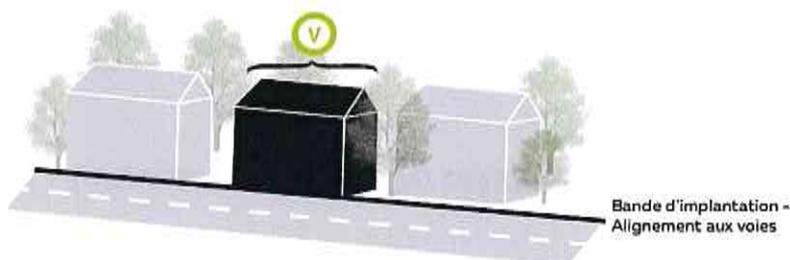
Pour toutes les constructions :

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

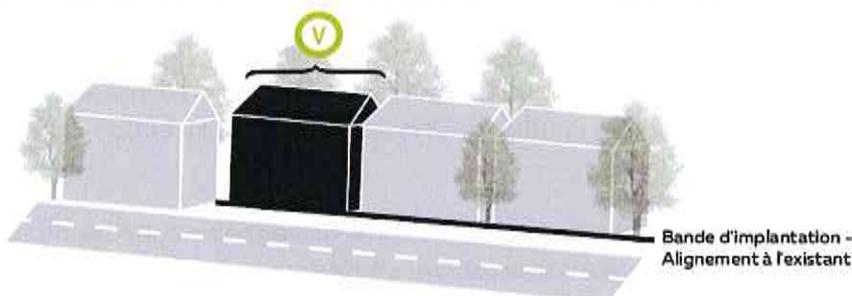
En zone 1AU:

~~Les constructions nouvelles doivent être implantées:~~

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



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



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

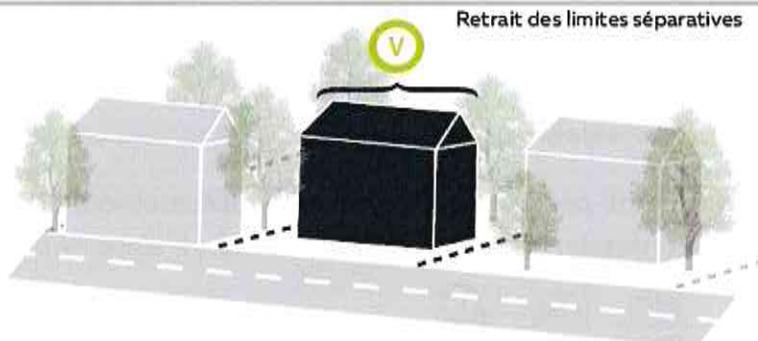
ARTICLE 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.1 Règle générale

En zone 1AU:

Les constructions doivent être implantées :

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



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

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

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

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

1.2. Façades

En zone 1AU :

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

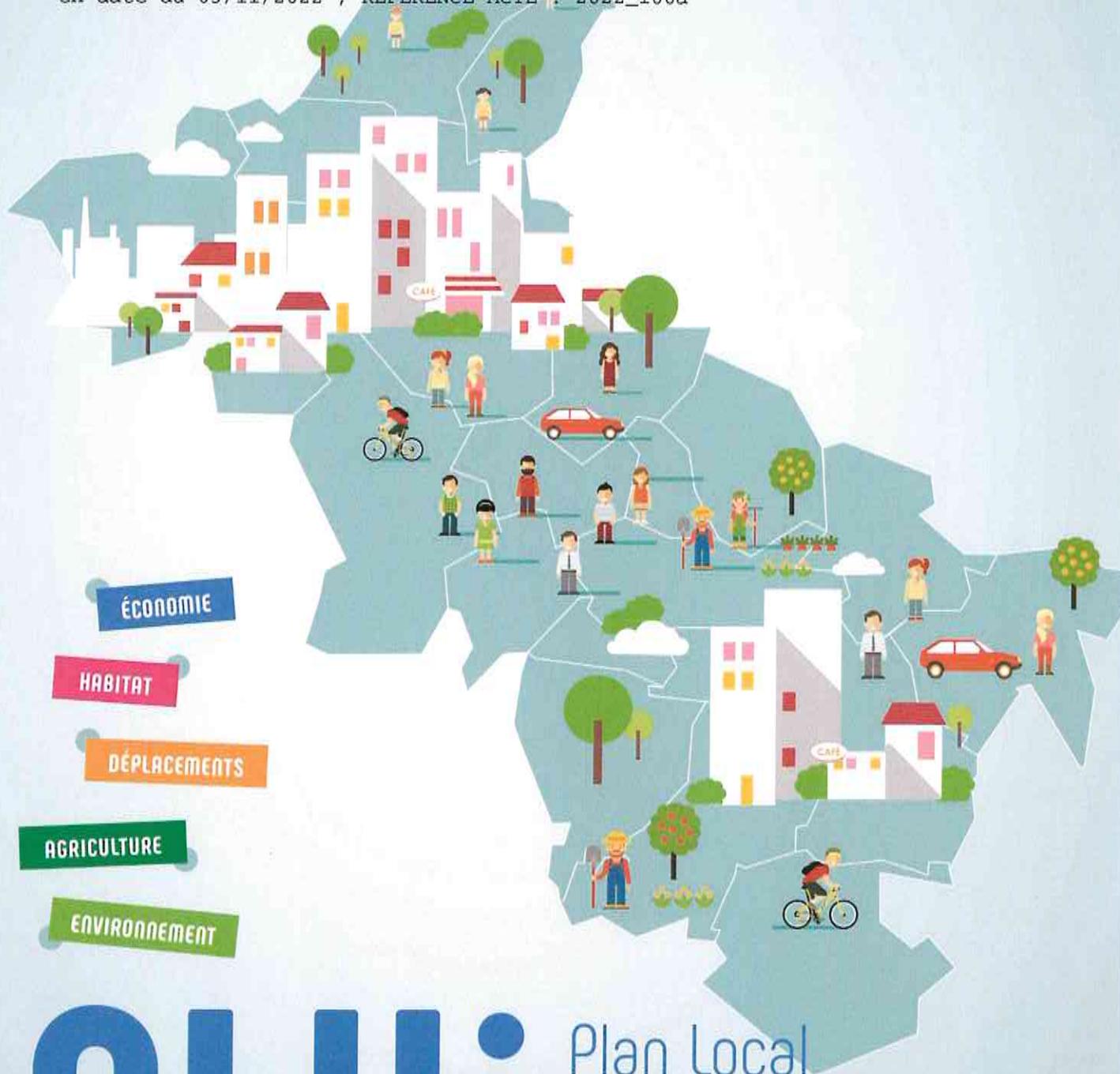
Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

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

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

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

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



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

5- Règlement
Approbation – Octobre 2022

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

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

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

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

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

Zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation

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

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

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

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

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

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

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

En zones 2AUh, 2AUy et 2AUe:

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

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

Zones à Urbaniser (AU) :

| | 1AU | 1AUz | 1AUe | 2AU | 2AUz | 2AUe |
|--|-----|------|------|-----|------|------|
| HABITATION | | | | | | |
| Logement | V | V | V | X | X | X |
| Condition : | | | | | | |
| En zones 1AUe et 1AUz : | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) | | | | | | |
| Hébergement | V | X | V | X | X | X |

| | 1AU | 1AUz | 1AUe | 2AU | 2AUz | 2AUe |
|--|-----|------|------|-----|------|------|
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V | V | V | X | X | X |
| Conditions : | | | | | | |
| En zones 1AUz et 1AUe: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m². Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc) Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...). L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente, de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale. | | | | | | |
| Restauration | V | V | V | X | X | X |
| Commerce de gros | X | V | X | X | X | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V | V | V | X | X | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | V | X | X | X | X | X |
| Cinéma | V | X | V | X | X | X |

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

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

| | 1AU | 1AUz | 1AUe | 2AU | 2AUz | 2AUe |
|--|-----|------|------|-----|------|------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | | | | | | |
| Exploitation agricole | X | X | X | X | X | X |
| Exploitation forestière | X | X | X | X | X | X |

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.1. Règle générale

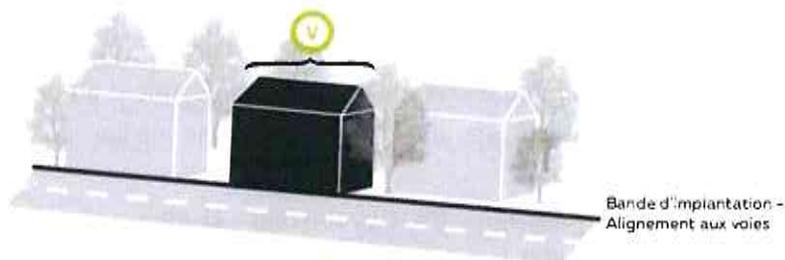
Pour toutes les constructions :

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

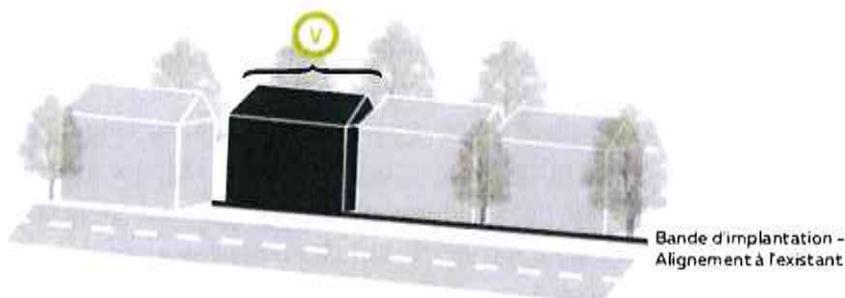
En zone 1AU :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

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



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



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

En zones 1AUe et 1AUz :

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

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

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

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

1.2. Dispositions particulières

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

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

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

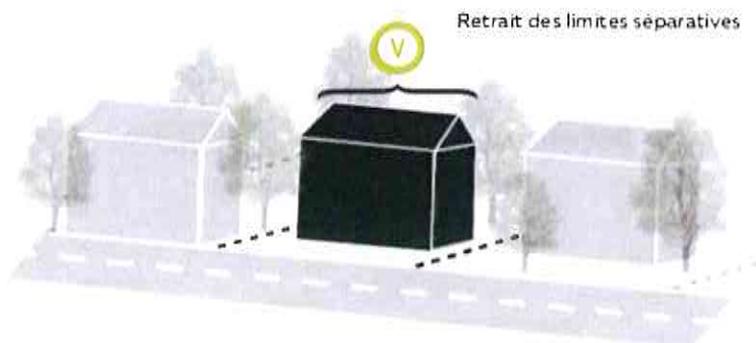
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.3. Règle générale

En zone 1AU :

Les constructions doivent être implantées :

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



En zone 1AUz :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

En zone 1AUe :

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

1.4. Dispositions particulières

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

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

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

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

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions particulières

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

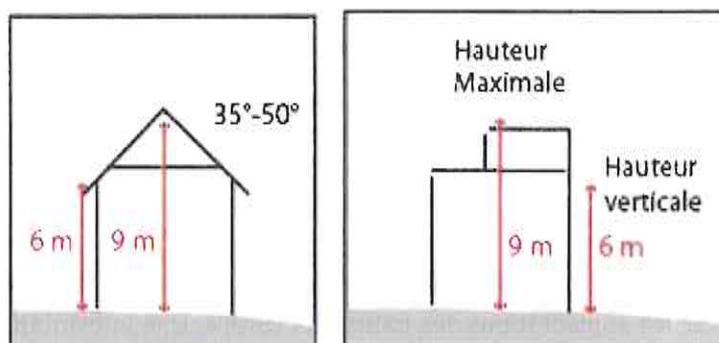
Se référer au PPRI

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1.5. Règle générale

En zone 1AU :

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



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

En zones 1AUe et 1AUz :

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

1.6. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

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

1.7. Façades

En zone 1AU :

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

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

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

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

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

En zones 1AUe et 1AUz :

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

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

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

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

En zone 1AU :

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

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

Pour les annexes aux habitations :

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

Les panneaux photovoltaïques :

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

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

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

En zones 1AUz et 1AUe :

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

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

1.9. Clôtures

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

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

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

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

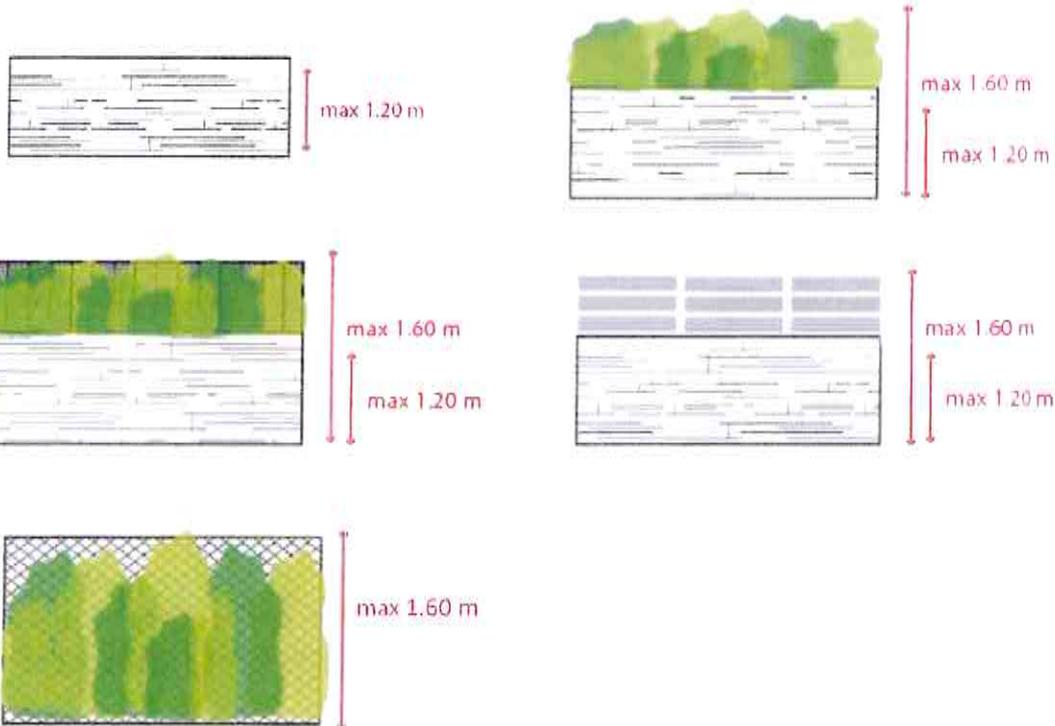
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone 1AU :

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

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

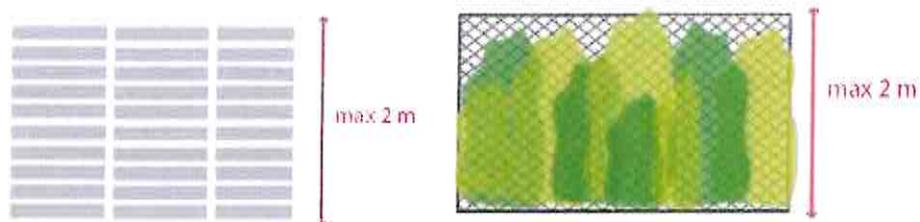
- Soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.



La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.

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

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



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

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

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

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

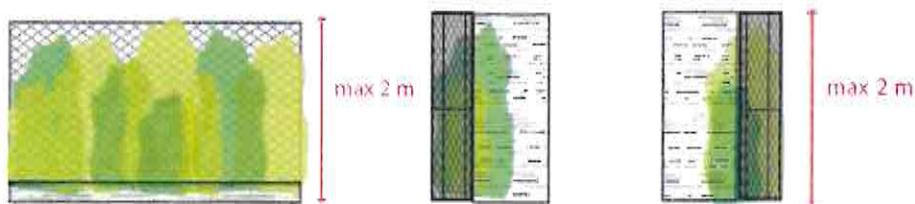
En zones 1AUe et 1AUz :

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

Les clôtures devront être constituées :

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

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



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

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

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

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

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

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

III. Équipements et Réseaux

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE 12 – RESEAUX

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

