



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélinois

5

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire en date du 18 mai 2021

La Présidente

Modification n°1

Mai 2021

III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones concernées.

Article 1

Règles relatives aux hauteurs des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Dans les zones U et 1AU, la hauteur maximale des constructions est réglementée sur un document spécifique nommé « plan des hauteurs maximales ».

Le plan des hauteurs maximales définit 2 hauteurs :

- **La hauteur maximale en façade**
Elle correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel.

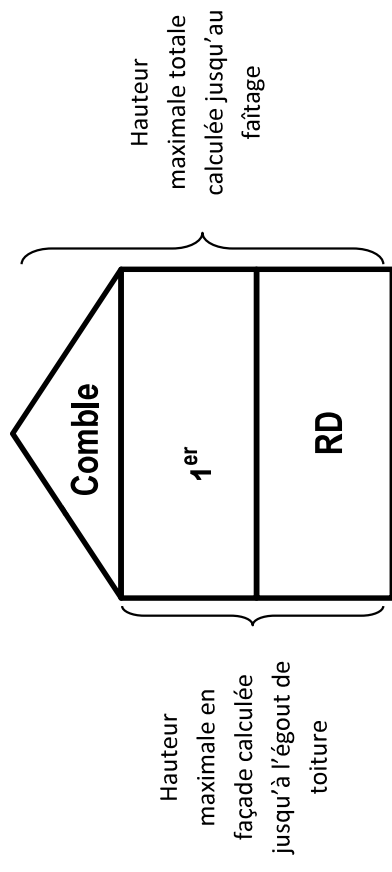
- **La hauteur maximale totale**

Elle correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction.

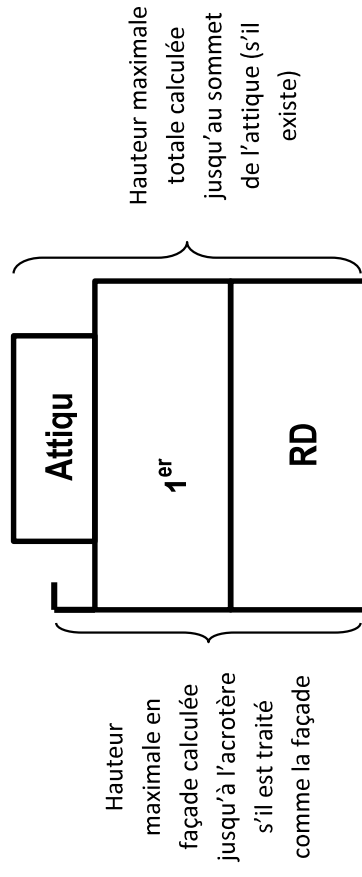
Pour le calcul de la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

A titre d'illustration, il est possible de s'appuyer sur les schémas suivants pour l'application des règles de hauteur :

- **Pour une construction avec toiture en pente**

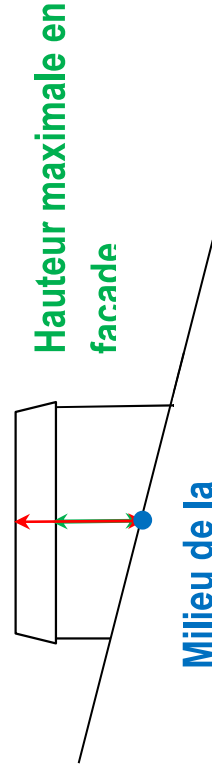


- **Pour une construction avec toiture-terrasse**



En outre et pour l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement, il est précisé que :

- Dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction.



- Les règles de hauteur définies sur le plan des hauteurs maximales ou dans le règlement écrit ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
 - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.),
 - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduit pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.
- Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.
- La hauteur des annexes aux habitations non accolées est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Article 2

Règles relatives aux obligations en matière de stationnement

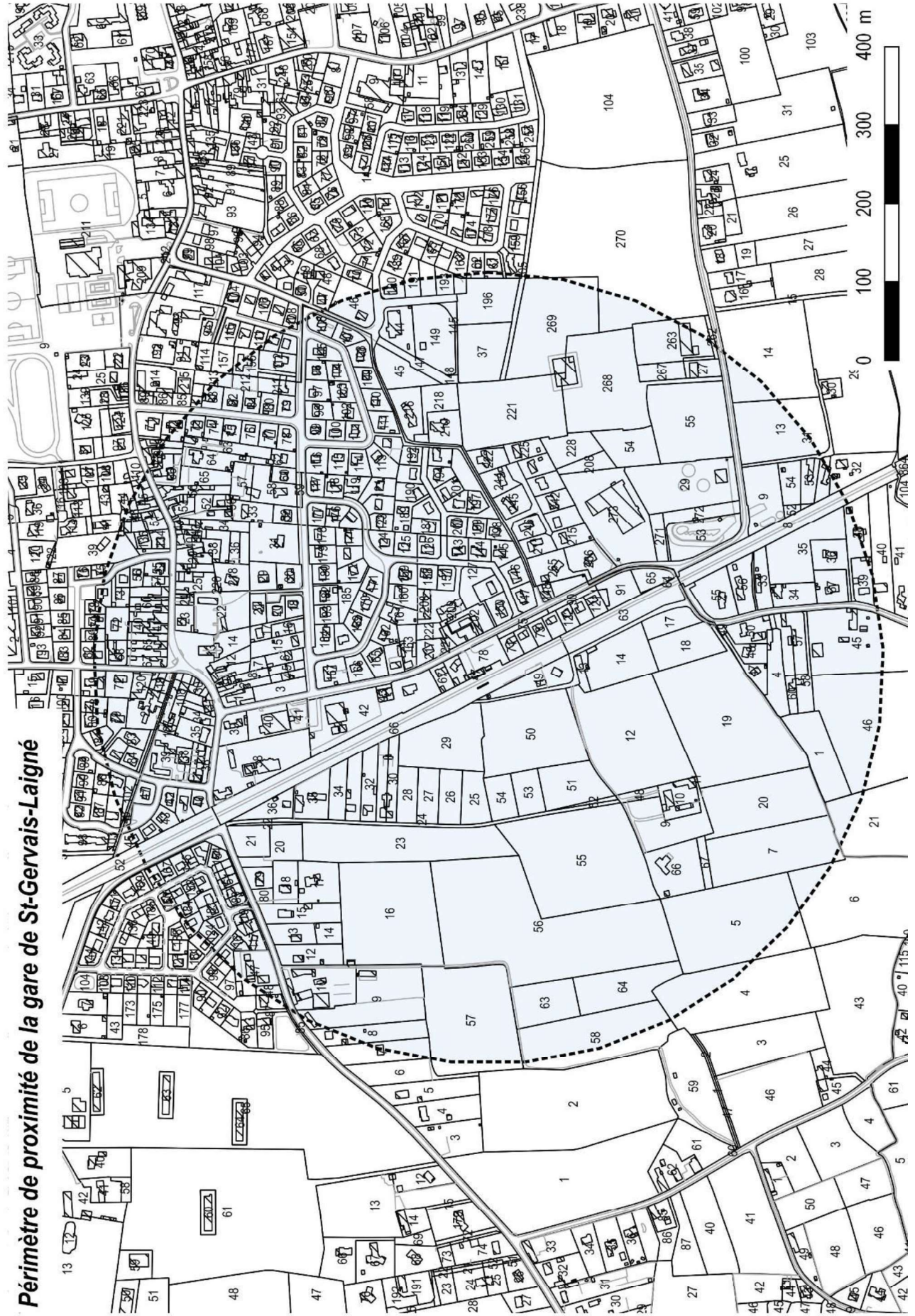
Les règles mentionnées ci-après s'appliquent indistinctement à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques suivant la destination ou sous-destination des constructions à réaliser. Dans le cas où une construction concerne plusieurs destinations ou sous-destinations, le calcul des obligations en matière de stationnement est réalisé au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination. Sauf dans le cadre d'un habitat collectif, les garages éventuels ne sont pas pris en compte pour l'application des normes définies par le règlement.

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, certaines obligations spécifiques en matière de stationnement s'appliquent dans les périmètres de proximité des gares (périmètre de 500 mètres autour des gares existantes) tels que délimitées sur les cartographies présentées sur les pages suivantes, qui ont valeur réglementaire. Ces obligations spécifiques s'appliquent dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre.

Périmètre de proximité de la gare d'Ecommoy



Périmètre de proximité de la gare de St-Gervais-Laigné



- **Stationnement des véhicules motorisés**

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

Destination	Localisation	Nombre minimal de places requises
Logement	Dans le périmètre de proximité des gares	<ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place par logement - Logement de droit commun : 1 place par logement
	Hors périmètre de proximité des gares	<ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement - Logement de droit commun de moins de 70m² SDP¹ : au moins 1 place par logement - Logement de droit commun de plus de 70m² SDP¹ : au moins 2 places par

¹ Surface de plancher

		logement
Hébergement et immeuble de logements collectifs des personnes âgées	Dans le périmètre de proximité des gares	0,5 place pour 3 places d'hébergement ou 3 logements
	Hors périmètre de proximité des gares	1 place pour 3 places d'hébergement ou 3 logements
Hébergement des étudiants et jeunes travailleurs	Dans le périmètre de proximité des gares	0,5 place pour 3 places d'hébergement
	Hors périmètre de proximité des gares	1 place pour 3 places d'hébergement
Destination	Nombre minimal de places requises	
Artisanat et commerce de détail	- Moins de 200m ² SDP ¹ : pas d'obligation	
	- Entre 200 et 800m ² SDP ¹ : 1 place par tranche de 30m ² consommée de surface de plancher (comptabilisée à partir de 200m ² SDP)	
	- Au-delà de 800m ² SDP ¹ : 1 place par tranche de 20m ² consommée de surface de plancher (comptabilisée à partir de 200m ² SDP).	

Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² SDP ¹
Bureau	1 place par tranche de 50m ² SDP ¹
	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs, - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, - de la situation géographique du projet au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés
- Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Commerce de gros - Entrepôt - Autres activités 	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

Afin de favoriser la mutualisation des espaces de

stationnement, des dérogations aux règles normatives ci-dessus pourront être admises lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnements publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels.

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les normes ci-dessus :

- sauf en zone UA, s'appliquent dans le cadre d'un changement de destination en prenant éventuellement en compte les places existantes,
- ne s'appliquent pas dans le cadre de l'extension d'une habitation ou de la réalisation d'annexes à une habitation si elles n'ont pas pour effet la création d'un nouveau logement.

- **Stationnement des vélos**

Pour le stationnement des vélos, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

Destination	Nombre minimal de places requises
Logement	Pour les immeubles collectifs de logements, 1 place par tranche de 65

doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.

Article 3

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

	m ² SDP ¹
Immeuble collectif de logements pour personnes âgées	1 place pour 3 logements
Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	- Moins de 200m ² SDP ¹ : pas d'obligation - de 200 à 800m ² SDP ¹ : 5 places - Au-delà de 800m ² SDP ¹ : 10 places
Bureau	1 place par tranche de 80m ² SDP ¹
- Autres activités - Equipement d'intérêt collectif et services publics	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés, clients et usagers.

Pour les constructions à destination de logement, d'hébergement ou de bureaux, les stationnements vélo doivent être réalisés sous la forme de locaux clos, sécurisés et équipés de systèmes d'attache (1,5m² par vélo).

Pour les autres destinations, les stationnements vélo

¹ Surface de plancher

b) Ensemble bâti et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les ensembles bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques par un contour particulier.

Dans ces secteurs, l'ensemble des constructions, bâtiments et éléments bâtis situés à l'intérieur du périmètre sont protégés. Sur ces constructions, bâtiments et éléments bâtis, conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

En outre, à l'intérieur des périmètres de protection, l'ensemble du patrimoine végétal existant (bois, haies, alignement d'arbres, arbres isolés) est protégé.

La suppression d'un élément du patrimoine végétal protégé est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

c) Espaces boisés classés

La protection au titre des Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

d) Bois protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les bois figurant sur les documents graphiques par une frange particulière sont protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification de tout ou partie d'un bois protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un boisement protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- si l'état sanitaire des arbres le justifie et que l'atteinte au bois est limitée aux éléments dont l'état sanitaire ne leur permet plus d'offrir des fonctionnalités écologiques et/ou qui présente un risque avéré pour la sécurité publique ou la pérennité sanitaire du boisement. Une replantation d'essences locales devra être réalisée en lieu et place du bois ou des arbres supprimés.

- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) sous réserve de justifier de l'absence d'alternatives (démarche ERC) et sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface à une distance maximale de 500 mètres du bois supprimé,
- dans le cadre d'une opération destinée à permettre la valorisation paysagère du bois ou son ouverture au public (création de cheminements doux, implantation de constructions de faible emprise, etc.) sous réserve que l'atteinte au bois soit limitée aux stricts besoins de l'aménagement et sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface à une distance maximale de 500 mètres du bois supprimé.

e) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage

bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et que l'atteinte à la haie est limitée aux éléments dont l'état sanitaire ne leur permet plus d'offrir des fonctionnalités écologiques et/ou qui présente un risque avéré pour la sécurité publique ou la pérennité sanitaire de la haie. Une replantation d'essences locales devra être réalisée en lieu et place de la haie ou des arbres supprimés.

- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences locales à une distance maximale de 500 mètres de la haie supprimée.

f) Arbre isolé protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L.

151-19 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

g) Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, 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, ou des retenues de substitution ;
- 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 désenclosagement de parcelles agricoles ;

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.

h) Mare/étang protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les mares et étangs identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La protection induit :

- une interdiction de comblement ou de suppression de la mare ou étang protégé,

- une interdiction de défrichement de la végétation existante dans un périmètre de 3 mètres autour de la mare ou l'étang sauf pour la création d'un accès à la mare/étang.

i) Itinéraire protégé au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

Article 4

Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

Article 5

Emplacements réservés pour ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° sont représentés sur les documents graphiques et identifiés par un numéro renvoyant au tableau des emplacements réservés annexé au règlement et définissant la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

Article 6

Obligations en matière de mixité sociale

Les documents graphiques identifient des secteurs au sein desquels, conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme et dans le cadre de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces programmes est affecté à la création de logements aidés.

Le pourcentage du programme devant être affecté à la réalisation de logements aidés est mentionné sur les documents graphiques et pourra être satisfait par la création :

- de logements locatifs sociaux,
- et/ou de logements locatifs privés conventionnés,
- et /ou de logements en accession sociale (bénéficiant d'un dispositif d'aides à l'acquisition soumis à des conditions de ressources).

Article 7

Protection de la diversité commerciale

Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée ininterrompue de 5 ans, le changement de destination est possible.

Article 8

Zone de nuisances sonores

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLUi.

Article 9

Règles de recul par rapport aux voies départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation » :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD323, RD338, RD147S, RD307, RD13, RD30, RD32, RD139 et RD140.
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD77, RD96, RD110, RD139B, RD139T, RD144, RD144A, RD212B, RD283 et RD284.

Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux équipements publics et aux réseaux d'intérêt public.

Article 10

Création d'accès sur le réseau départemental

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les voies départementales identifiées sur les documents graphiques est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- la création d'accès strictement nécessaires aux manoeuvres d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Article 11

Prise en compte du risque d'inondation

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques (atlas des zones inondables du Roule-Crotte), tout projet au sein de cette zone 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.

Article 12

Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent),
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis

- dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de mettre en œuvre, le cas échéant, les obligations en matière de mixité sociale telles que mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement,
 - de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
 - de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

VIII – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Généralités

Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont prosrites.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Article 1AUh1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUh, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 12 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail		V*
<u>Conditions :</u>		
- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations		
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V
Hébergement hôtelier ou touristique		X
Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Equipements sportifs		V
Autres équipements recevant du public		V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		

Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
Industrie		X
Entrepôt		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Affouillements et exhaussements du sol		V*
<u>Conditions :</u>		
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique		
Terrain de camping		X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs		V*
<u>Conditions :</u>		
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.		
Aires de stationnement ouvertes au public		V
Aire de dépôt de véhicules		X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X

Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine 	

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

- Par rapport aux voies et emprises publiques
- Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes :
- doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.
 - peuvent être implantées librement par rapport aux autres voies et emprises publiques à la condition que cette implantation n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal d'1,9m par rapport à cette limite réductible à 1,4m en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à ces limites.

Article 1AUh2

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone 1AUh est concernée par des obligations en matière mixité sociale (article 6 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article 1AUh3

Volumétrie et implantation des constructions

1 - Implantation des constructions

2- Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies sur le « plan des hauteurs maximales », conformément aux dispositions de l'article 1 du chapitre 3 du présent règlement

- Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Article 1AUh4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

1 - Aspect extérieur

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

2- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Toutefois, celles-ci doivent, par leur aspect, contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

Article 1AUh5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les espaces libres de toute construction (espace du terrain non occupé par des constructions) doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et/ou au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à

privilegié.

Article 1AUh6 **Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont définies à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Article 1AUh7 **Desserte par les voies publiques ou privées**

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur le réseau routier départemental est

régie par les dispositions mentionnées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article 1AUh8 **Desserte par les réseaux**

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux

usées.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les

branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les loissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.