

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## 5. Règlement écrit

**Communauté de communes Terres d'Argentan Interco**

PADD débattu le 20 décembre 2023 en conseil communautaire

PLUi-H approuvé le 05 février 2026 en conseil communautaire



# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>Dispositions communes à toutes les zones</b> .....	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan .....	5
Article 2 - Application du règlement eu égard à d'autres réglementations.....	5
Article 3 – Dispositions particulières applicables sur le territoire .....	8
Article 4 – La division du territoire en zones .....	9
Article 5 – Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité .....	14
<b>Lexique</b> .....	<b>25</b>
1 – Définition des destinations et sous-destinations .....	25
2 – Définitions pour l'application du règlement.....	28
<b>Dispositions applicables au secteur UA</b> .....	<b>33</b>
UA1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	33
UA2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	36
UA3 – Équipements et réseaux.....	56
<b>Dispositions applicables au secteur UB</b> .....	<b>60</b>
UB1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	60
UB2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	64
UB3 – Équipements et réseaux.....	78
<b>Dispositions applicables au secteur UC</b> .....	<b>82</b>
UC1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	82
UC2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	85
UC3 – Équipements et réseaux.....	98
<b>Dispositions applicables au secteur UH</b> .....	<b>101</b>
UH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	101
UH2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologique.....	104
UH3 – Équipements et réseaux .....	116

<b>Dispositions applicables au secteur UHa .....</b>	<b>119</b>
UHa1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	119
UHa2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	121
UHa3 – Équipements et réseaux .....	126
<b>Dispositions applicables au secteur UE .....</b>	<b>129</b>
UE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	129
UE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....	132
UE3 – Équipements et réseaux.....	138
<b>Dispositions applicables au secteur UJ.....</b>	<b>141</b>
UJ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	141
UJ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	144
UJ3 – Équipements et réseaux.....	148
<b>Dispositions applicables au secteur UZ .....</b>	<b>149</b>
UZ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	149
UZ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....	152
UZ3 – Équipements et réseaux.....	161
<b>Dispositions applicables au secteur UM .....</b>	<b>164</b>
UM1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	164
UM2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	168
UM3 – Équipements et réseaux.....	176
<b>Dispositions applicables au secteur UP .....</b>	<b>179</b>
UP1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	179
UP2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....	182
UP3 – Équipements et réseaux.....	185
<b>Dispositions applicables au secteur UV .....</b>	<b>188</b>
UV1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	188
UV2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	191
UV3 – Équipements et réseaux.....	193

<b>Dispositions applicables à la zone AUH .....</b>	<b>196</b>
AUH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	196
AUH2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....	200
AUH3 – Équipements et réseaux.....	213
<b>Dispositions applicables à la zone AUE.....</b>	<b>216</b>
AUE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	216
AUE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	219
AUE3 – Équipements et réseaux .....	224
<b>Dispositions applicables à la zone AUZ.....</b>	<b>227</b>
AUZ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	227
AUZ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	231
AUZ3 – Équipements et réseaux .....	238
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>241</b>
A1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	241
A2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.....	246
A3 – Équipements et réseaux .....	260
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>263</b>
N1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	263
N2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....	271
N3 – Équipements et réseaux.....	287

# Dispositions communes à toutes les zones

Le présent règlement est indissociable des pièces opposables qui l'accompagnent : les plans graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les annexes. Ces pièces forment un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont complémentaires les unes des autres.

**Notes de lecture :** Sauf mention contraire, les articles de loi (R. ... ou L. ...) auxquels il est fait référence au sein du présent règlement écrit relèvent du Code de l'urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco et concerne à ce titre les 49 communes suivantes :

Argentan, Aunou-le-Faucon, Avoine, Bailleul, Boischampré, Boucé, Brioux, Commeaux, Coudehard, Coulonces, Ecorches, Ecouché-les-Vallées, Fleuré, Fontaine-les-Bassets, Ginai, Gouffern en Auge, Monts-sur-Orne, Guêprei, Joué-du-Plain, Juvigny-sur-Orne, La Lande-de-Lougé, Lougé-sur-Maire, Louvières-en-Auge, Merri, Montabard, Mont-Ormel, Montreuil-la-Cambe, Moulins-sur-Orne, Neauphe-sur-Dive, Nécly, Occagnes, Ommoy, Le Pin-au-Haras, Rânes, Ri, Ronai, Sai, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Saint-Gervais-des-Sablons, Saint-Lambert-sur-Dive, Sarceaux, Sévigny, Sevrai, Tanques, Tournai-sur-Dive, Trun, Vieux-Pont, Villedieu-lès-Bailleul.

## **Article 2 - Application du règlement eu égard à d'autres réglementations**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes, qui demeurent applicables au territoire de Terres d'Argentan Interco.

Au-delà des règles d'urbanisme inscrites au présent règlement, tous les travaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire/aménager, déclaration préalable, etc.) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (L.421-6).

### **Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au présent dossier de PLUi-H ou publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (portail national) sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (L.152-7).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes.

En application de l'article R.111-2 :

« 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. »

### **Les articles du règlement national d'urbanisme dits « d'ordre public »**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme) à l'exception des articles dits « d'ordre public » qui demeurent applicables sur le territoire et se cumulent avec les dispositions définies dans le présent règlement.

Pour la partie législative, voici la liste des articles du Code de l'urbanisme dits « d'ordre public » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de façon cumulative avec les règles du présent règlement :

- L.111-6 à L.111-21, L.111-23 à L.111-34.

Pour la partie réglementaire, voici la liste des articles du Code de l'urbanisme dits « d'ordre public » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de façon cumulative avec les règles du présent règlement.

- R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

### **Site Patrimoniaux Remarquables (SPR)**

Les SPR sont des outils simplifiant et facilitant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire.

Comme les AVAP avant eux, les sites patrimoniaux remarquables font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols en vue de protéger, de conserver et de mettre en valeur du patrimoine culturel. Certaines actions susceptibles d'impacter ce patrimoine sont ainsi soumises à autorisation préalable.

Sur le territoire, Ecouché-les-Vallées est concernée par un SPR. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLUi-H.

### **La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le présent plan local d'urbanisme intercommunal en dispose autrement (L.111-15).

### **L'application du règlement dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence la division du terrain d'assiette en propriété ou en jouissance**

Dans le cas d'un lotissement ou 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 dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque lot ou terrain issu de la division, sauf si des règles particulières inscrites au présent règlement indiquent une application au regard de l'ensemble du projet (unité foncière avant division).

## Les autorisations d'urbanisme situées aux abords des monuments historiques

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du patrimoine, les autorisations d'urbanisme situées dans les périmètres de protection autour des monuments historiques (périmètre de 500 m ou périmètre délimité des abords), sont soumises à l'avis ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## Les adaptations mineures autorisées

Les règles et servitudes définies au présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, comme prévu à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme. Ces adaptations ne constituent pas un droit du pétitionnaire mais peuvent être admises ou imposées selon les situations.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement, un permis de construire ne peut être accordé que si les travaux envisagés sont étrangers aux dispositions non-conformes ou s'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de la construction.

## Les dérogations aux règles autorisées

Des dérogations aux règles prévues par le présent PLUi sont possibles par décision motivée dans certains cas prévus et encadré par le Code de l'urbanisme. Elles peuvent, au titre de l'article L.152-4, concerner :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

D'autres dérogations sont autorisées au titre de l'article L.152-5 :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées au présent règlement. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée au présent règlement (R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm de la hauteur maximale autorisée au présent règlement (article R.152-7 du Code de l'Urbanisme). L'application des dispositions mentionnées est applicable aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

## Règlementation des parkings situés en extérieur

Conformément à la loi CléRé et APER, pour tous les parkings extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> la mise en place d'un dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la superficie du parking, soit

par ombrières comportant des panneaux solaires, soit par des dispositifs végétalisés est obligatoire. Pour les parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, le dispositif d'ombrage doit être réalisé par ombrières avec panneaux solaires.

## **Article 3 – Dispositions particulières applicables sur le territoire**

### **Édification et modification de clôtures soumises à déclaration préalable**

À l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, tous les travaux d'édification ou de modification de clôtures sont soumis à la procédure de déclaration préalable (R\*.421-12).

### **Ravalement de façade soumis à déclaration préalable**

Les ravalements de façade mentionnés à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

### **Démolitions soumises à permis de démolir**

Les démolitions mentionnées aux articles R.421-27 et R.421-28 sont soumises à permis de démolir.

Sont dispensées de permis de démolir les démolitions mentionnées à l'article R.421-29.

### **Modalités d'application des règlements de lotissement**

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement de lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (L.442-9). Par conséquent, les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de dix ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus stricte sera retenue sous réserve que son application soit compatible avec l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

### **Articulation des dispositions fixées au règlement avec celles fixées dans les OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques sont opposables à toute autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les OAP sectorielles sont opposables aux autorisations d'urbanisme situées dans les secteurs concernés. Les travaux, aménagements et opérations afférents à ces projets doivent être compatibles avec le contenu des OAP sectorielles concernées.

En complément des règles de conformité fixées au présent règlement, tout projet devra justifier de sa compatibilité avec le contenu des orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est lié.

### **Implantations des constructions**

Les constructions doivent respecter les prescriptions d'implantation portées au règlement graphique. En l'absence de telles prescriptions, les dispositions inscrites dans le présent règlement écrit s'appliquent.

En complément des prescriptions graphiques et des dispositions écrites, les constructions doivent respecter les prescriptions d'implantation suivantes sur l'ensemble du territoire :

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de **10 mètres** des berges de tout cours d'eau afin de préserver les continuités écologiques et de minimiser les risques d'inondation.
- Les constructions devront respecter un retrait minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement de l'emprise ferroviaire, pour des raisons de sécurité et de protection contre les nuisances.

#### **Article 4 – La division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLUi-H est divisé en quatre grands types de zone :

- Urbaine (U) : R.151-18 et 19,
- À urbaniser (AU) : R.151-20,
- Agricole (A) : R.151-22,
- Naturelle (N) : R.151-24.

Le territoire couvert par le PLUi-H est divisé entre la zone urbaine (elle-même divisée en 11 secteurs), la zone à urbaniser (divisée en 3 secteurs), la zone agricole (divisée en 4 secteurs) et la zone naturelle (divisée en 8 secteurs). Ces divisions trouvent leur justification dans les réalités géographiques du territoire et la particularité de certains tissus, ainsi que de projets.

Zone	Indice	Caractéristiques
U	UA	<p>Le secteur zone <b>UA</b> correspond aux tissus anciens de centralités à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces du territoire.</p> <p>Ce secteur est destiné à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles).</p> <p>À l'exception des cœurs d'îlots et de rares dents creuses, le secteur est dense et entièrement construit. Le règlement vise à y permettre le renouvellement des bâtis par densification verticale (surélévation) ou en fond de parcelle (division).</p> <p>Il contient plusieurs sous-secteurs :</p> <p>Le sous-secteur <b>UAa</b> qui correspond au centre-ville d'Argentan, caractérisé par une hauteur importante et une densité forte, ainsi que par l'importance du nombre de commerces.</p> <p>Le sous-secteur <b>UAb</b>, qui correspond aux centralités denses d'autres bourgs du territoire, principalement des polarités.</p> <p>Le sous-secteur <b>UAp</b> qui correspond aux centres-bourgs denses à dominante d'habitat situés dans les bourgs d'Ecouché-les-Vallées, ainsi que dans un bourg de la commune de Gouffern en Auge (Exmes), qui font l'objet d'une attention renforcée à leur aspect patrimonial.</p>
	UB	<p>Le secteur <b>UB</b> concerne les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne. Ce secteur est caractérisé par une diversité de situations urbaines et architecturales. Il est constitué de bâti majoritairement ancien, avec de l'habitat collectif et individuel, accolé ou non, à l'implantation variée, à l'alignement ou en retrait.</p> <p>Ce secteur correspond à différentes situations urbaines selon les communes : des tissus de faubourg des centralités les plus importantes mais également des centres de villages importants, quand ces derniers ne sont pas aussi denses que dans les principales centralités.</p> <p>Ce secteur vise à accompagner la densification de ces espaces par le comblement des dents creuses, la surélévation, la division parcellaire voire le renouvellement urbain. Une attention est portée à la préservation des qualités patrimoniales et paysagères de ces secteurs, ainsi qu'à limiter les impacts négatifs des évolutions du tissu urbain.</p>

Zone	Indice	Caractéristiques
		<p>Il contient plusieurs sous-secteurs :</p> <p>Le sous-secteur <b>UBa</b>, qui correspond aux périphéries du centre d'Argentan et du quartier de la gare.</p> <p>Le sous-secteur <b>UBb</b> qui correspond aux faubourgs des autres centralités importantes du territoire, ainsi qu'aux centres des bourgs et des villages à la densité moyenne.</p> <p>Le sous-secteur <b>UBc</b> qui correspond aux secteurs de grands ensembles de la ville d'Argentan, dont les caractéristiques sont particulières (hauteur et retrait important, faible emprise au sol...), mais qui connaissent des mutations les rapprochant des tissus de faubourg.</p>
	<b>UC</b>	<p>Le secteur <b>UC</b> correspond aux espaces d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à partir de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements.</p> <p>Il contient plusieurs sous-secteurs :</p> <p>Le sous-secteur <b>UCa</b> qui correspond aux lotissements relativement denses et/ou pouvant faire l'objet d'une densification par la division parcellaire ou par le renouvellement urbain. Ce sous-secteur est majoritairement situé dans les principales polarités du territoire.</p> <p>Le sous-secteur <b>UCb</b> qui correspond à des espaces où la densification n'est pas recherchée. Si elle est possible selon les situations urbaines, l'objectif premier de ce sous-secteur est de conserver le caractère préservé de l'habitat individuel.</p> <p>Le sous-secteur <b>UCc</b> qui correspond au quartier des Trois-Croix à Argentan, qui fait l'objet d'une réglementation spécifique en lien avec un projet de réaménagement.</p>
	<b>UH</b>	<p>Le secteur <b>UH</b> correspond aux espaces à dominante d'habitat des petits villages et hameaux. Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourgs de petits villages ou hameaux structurants), majoritairement résidentiels, et comptabilisant environ une dizaine d'habitations minimum.</p> <p>Ce secteur pourra accueillir de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas</p>

Zone	Indice	Caractéristiques
		de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant de la constructibilité de ces secteurs.
	<b>UHa</b>	Le secteur <b>UHa</b> correspond aux espaces urbanisés du projet du Haras du Pin. Il permet la construction et l'évolution des constructions existantes pour le développement de la formation, ainsi que de l'activité événementielle, touristique et de loisir.
	<b>UE</b>	Le secteur <b>UE</b> correspond aux espaces urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc. Ce secteur est réglementé de façon souple afin de permettre l'évolution des équipements publics existants.  Il contient le sous-secteur <b>UEL</b> qui correspond à des espaces urbains à vocation de loisirs ou de tourisme.
	<b>UJ</b>	Le secteur <b>UJ</b> correspond aux secteurs urbains de jardins ou de vergers constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs. La constructibilité du secteur est limitée afin de conserver son caractère végétal et d'y maintenir la biodiversité. Seules les extensions et annexes de taille limitée y sont admises.
	<b>UZ</b>	Le secteur <b>UZ</b> correspond aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques uniquement. La réglementation de la zone vise à permettre l'installation et l'évolution de ces activités tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.
	<b>UM</b>	Le secteur <b>UM</b> correspond à la caserne militaire Lescot à Argentan qui dispose d'un règlement spécifique s'appuyant sur un schéma d'aménagement.
	<b>UP</b>	Le secteur <b>UP</b> correspond au centre pénitentiaire d'Argentan qui dispose d'un règlement spécifique.
	<b>UV</b>	Le secteur <b>UV</b> correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage d'Argentan (Beaulieu).

Zone	Indice	Caractéristiques
AU	AUH	Le secteur <b>AUH</b> correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.
	AUE	Le secteur <b>AUE</b> correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'équipements publics et/ou espaces de loisirs.
	AUZ	Le secteur <b>AUZ</b> correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'activités économiques.
A	A	<p>La zone <b>A</b> correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.</p> <p>Elle possède plusieurs secteurs :</p> <p>Le secteur <b>Ap</b> qui correspond à des espaces où toutes constructions sont interdites, même à destination agricole, en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères.</p> <p>Le secteur <b>Ai</b> qui correspond à des espaces situés en zone agricole où les constructions sont interdites pour limiter l'impact sur les activités présentes à proximité.</p> <p>Le secteur <b>AHa</b> qui correspond aux espaces agricoles du projet du Haras du Pin. Il permet la réalisation d'aménagements de loisirs ou de stationnement, ainsi que les constructions liées aux activités équinées.</p> <p>Le secteur <b>Az</b> correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanales ou d'entreposage, situés dans des écarts habités ou isolées au sein d'espaces agricoles.</p>
N	N	<p>La zone <b>N</b> est la zone naturelle ou forestière à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale de ses sites ou de la présence d'une exploitation forestière.</p> <p>Elle possède plusieurs secteurs :</p> <p>Le secteur <b>Nc</b> qui correspond aux carrières.</p> <p>Le secteur <b>Nca</b> qui correspond à la carrières de « La Garenne de de Villedieu » située sur les communes de Villedieu-lès-Bailleul et de Tournai-sur-Dive.</p>

Zone	Indice	Caractéristiques
		<p>Le secteur <b>Nl</b> qui correspond à des espaces naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme.</p> <p>Le secteur <b>NHa</b> correspond aux espaces naturels situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin.</p> <p>Le secteur <b>Nj</b> qui correspond à des espaces de jardin ou de verger en interface entre la zone urbaine et la zone naturelle ou agricole.</p> <p>Le secteur <b>Npv</b> qui correspond aux espaces situés en zone naturelle, imperméabilisés ou impropre à la culture, pouvant faire l'objet de projets de pose de panneaux photovoltaïques au sol. Il s'agit principalement d'anciennes décharges ou carrières, ou de délaissés de voiries.</p> <p>Le secteur <b>Ns</b> qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dédiés à des activités de service et d'accueil du public.</p> <p>Le secteur <b>Nv</b> correspond au secteur de l'aérodrome d'Argentan.</p> <p>Le secteur <b>Nz</b> correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanales ou d'entreposage, situés dans des écarts habités, ou isolées, au sein d'espaces naturels.</p>

## **Article 5 – Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité**

### **Protection contre les risques au titre des articles R.151-30 à 36 du CU**

#### ***Dans les zones couvertes par le PPRi du Bassin de l'Orne Amont***

La prise en compte du risque inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire à les rendre inconstructibles, selon leur niveau d'exposition au risque. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de l'Orne Amont concerne plusieurs communes sur le territoire. Il est reporté au plan des risques (pièce 4.2).

Le PPRi étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions l'emportent sur celles du PLUi.

Dans les zones inondables concernés par le PPRi, les constructions doivent comporter un niveau habitable/refuge situé au-dessus de la cote de crue centennale prévue par le PPRi.


Les équipements techniques des constructions et matériaux doivent être adaptés afin de limiter leur vulnérabilité. Il s'agit de mettre prioritairement hors d'eau les installations

électriques et techniques (au-dessus de la cote PPRi) puis d'utiliser des matériaux hydrofuges et hydrophobes (cloisons, isolants thermiques).

Des clapets anti-retours d'eau peuvent également être installés sur le réseau d'eaux usées afin d'éviter un refoulement des eaux pollués vers le bâtiment lors de la mise en charge du réseau collectif pendant une inondation.

**Dans les autres zones de risques liés aux inondations** (voir plan des risques, pièce 4.2) :

- Secteurs de risques liés aux inondations **par remontée de nappe** :

Dans les secteurs au débordement constaté des nappes délimités au plan des risques (pièce 4.2) avec le figuré suivant : 

Les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc.) sont interdites.

Les constructions en sous-sols et les exhaussements de sols non liés aux bâtiments sont interdits.


*Cette disposition n'interdit pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.*

Les constructeurs et aménageurs prennent les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature du sol, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du service public d'assainissement nécessaire).

Des clapets anti-retours d'eau peuvent également être installés sur le réseau d'eaux usées afin d'éviter un refoulement des eaux pollués vers le bâtiment lors de la mise en charge du réseau collectif pendant une inondation.

**Dans les zones humides avérées ou potentielles :**

Lorsque des zones potentiellement humides (prédisposition faible ou forte) repérées par la DREAL (<https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map>) sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation est réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.


Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : 

Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.


Ces interdictions peuvent être levées sur un site si une étude spécifique conclut qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie puis validées par celle-ci.

**Dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :**

Dans les périmètres de sécurité autour des indices identifiés au plan des risques (pièce 4.2) avec le figuré suivant : 

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination est interdit en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

### ***Dans les secteurs identifiés comme prédisposés au risque chute de blocs :***


Dans les secteurs délimités au plan des risques (pièce 4.2) avec le figuré suivant :  ◆

Les constructions nouvelles sont interdites dans un rayon de 100 mètres environ autour de ces zones prédisposées. La distance de 100 mètres peut être adaptée en fonction de la nature des terrains et de la hauteur de la falaise, après réalisation d'une étude particulière.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de présenter un caractère limité et de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes exposées.

Le changement de toute destination vers l'habitat est interdit.


### ***Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes :***

Dans les secteurs délimités au plan des risques (pièce 4.2) avec le figuré suivant :  Fort  
Moyen

Les constructeurs réalisent les études géotechniques prévues par le Code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Les constructions en sous-sols sont interdites.




### ***Dans les zones de risques liés aux glissements de terrain :***

Dans les secteurs délimités au plan des risques (pièce 4.2) avec les figurés suivants : 

L'assainissement des eaux pluviales doit être réalisé en prenant en compte ce risque.

Le changement de toute destination vers l'habitat est interdit.

### ***Dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable :***

Dans les secteurs délimités au plan des risques avec les figurés suivants : périmètre de protection immédiat :  rapprochée :  ; périmètre de protection éloignée 

- Sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique. De plus, l'élimination des eaux pluviales par des systèmes d'engouffrement rapide, tels que puisard, puits perdu, etc., y est interdite.

Sont interdits, tout type d'occupation ou d'utilisation du sol dans le périmètre de protection d'un forage de nature à lui porter atteinte.

### ***Pour les stations d'épurations :***

Dans les communes concernées, les aménagements liés à l'extension, l'entretien ou le développement des équipements et installations d'assainissement collectif sont autorisés.

### ***Dans les périmètres de nuisances sonores***

Dans les secteurs délimités au SUP, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolation acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

**Risque sismique :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.

**Les zones de sensibilité archéologique :**

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent en annexe du PLUi.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimums d'emprise au sol variable selon les secteurs).

Conformément à l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme, « 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 ».

Sur l'ensemble du territoire (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du Code du patrimoine.

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC de Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN CEDEX 04) soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Communauté de communes ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.

**Protection des espaces boisés classés (EBC)**

Des secteurs sont identifiés comme EBC au plan de zonage avec le figuré suivant : 

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Sont interdits, au sein de ces EBC, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus, le classement en EBC a pour effet :

- D'interdire tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés ;
- De soumettre à déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés et tombés au sol naturellement n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

Il peut être fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale dans les conditions précisées par l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

## Protection du patrimoine au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme

Plusieurs éléments patrimoniaux sont protégés au sein du PLUi-H. Ils reprennent les dispositions de deux articles du Code de l'urbanisme.



L'article R421-23 du Code de l'urbanisme dispose que « Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants : (...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

### Le patrimoine bâti à protéger (L151-19)

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que : « le règlement peut identifier et localiser des **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter 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** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (...). »

Les éléments bâtis protégés identifiés au plan de zonage. Ils sont représentés au plan de zonage par les figurés suivant :

LEGENDE	
	Patrimoine à identification simple
	Patrimoine à protection souple (L151-19)
	Patrimoine à protection stricte (L151-19)

Ces éléments patrimoniaux sont répartis en trois catégories correspondant à trois niveaux de protections réglementaires :

- **Identification simple** : les éléments patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage mais ne font l'objet d'aucune protection spécifique. Il est alors conseillé de préserver l'élément patrimonial identifié et de le prendre en compte dans la réalisation des projets réalisés sur l'unité foncière ou à proximité.
- **Protection souple au titre de l'article L151-19** : les éléments identifiés au plan de zonage doivent être conservés et les travaux réalisés sur ces derniers doivent s'inscrire en cohérence avec leurs caractéristiques patrimoniales afin de conserver leur valeur culturelle, culturelle, historique et/ou architecturale. Il est alors conseillé de prendre en

compte les éléments protégés dans la réalisation des projets réalisés sur l'unité foncière ou à proximité.

- **Protection stricte au titre de l'article L151-19** : les éléments identifiés au plan de zonage doivent être conservés. Les travaux réalisés sur ces derniers ne doivent pas modifier leurs caractéristiques patrimoniales afin de conserver leur valeur culturelle, historique et architecturale. Il est alors conseillé de prendre en compte les éléments protégés dans la réalisation des projets réalisés sur l'unité foncière ou à proximité.

**L'extension** des bâtiments ou parties de bâtiments concernés par une protection (souple ou stricte) est autorisée à la condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**La démolition** des bâtiments ou parties de bâtiments concernés par une protection (souple ou stricte) est autorisée dans les seuls cas suivants :

- Une démolition partielle d'éléments anachroniques ayant été rapportés au bâtiment d'origine ;
- Une démolition partielle ou totale du bâtiment rendue nécessaire en raison d'une menace (cf. Code de la construction et de l'habitation), ou d'un immeuble insalubre (cf. Code de la santé publique).

Tout projet de démolition les concernant est soumis au permis de démolir. Tous les travaux les concernant qui ne sont pas soumis à un permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.

La pose de panneaux photovoltaïques sur les éléments bénéficiant d'une protection stricte est interdite. Pour les éléments bénéficiant d'une protection souple, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée et devra se faire de façon à ne pas être visible depuis les voies et emprises publiques.

L'isolation par l'extérieur des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite. En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à 14 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires définies au sein des règlements de zone aux articles relatifs à « l'aspect extérieur des constructions » s'appliquent également aux bâtiments et ensembles de bâtiments protégés.

### ***Le patrimoine naturel à protéger (L151-19 et L151-23)***

Des éléments de patrimoine naturel sont répertoriés au plan de zonage et font l'objet d'une protection réglementaire.








Leur protection répond à deux motifs définis dans deux articles du Code de l'urbanisme :

- Protection du patrimoine pour des **motifs paysager** (L151-19, dispositions présentées ci-avant) ;
- Protection du patrimoine pour des **motifs écologiques** (L151-23).

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser **les éléments de paysage** et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) »

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments naturels identifiés au plan de zonage sont représentés au plan de zonage par les figurés suivant :

LEGENDE	
	Patrimoine paysager à protéger (L.151-19)
	Arbre à préserver (L151-19)
	Haie ou alignement d'arbre à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)
	Patrimoine naturel à protéger pour des motifs écologiques (L151-23)
	Zone humide à protéger pour des motifs écologiques (L151-23)
	Mare ou plan d'eau à préserver pour des motifs écologiques (L151-23)
	Cône de vue à préserver pour des motifs paysagers (L151-19)

Ces éléments doivent être maintenus, créés ou confortés. À défaut, ils doivent être compensés dans le cadre du projet par un élément à capacités écologiques équivalentes. Cette possibilité ne constitue pas un droit pour le pétitionnaire mais peut être imposée en cas de disparition constatée de l'élément protégé.

Les travaux ou transformations susceptibles d'affecter ces éléments et sortant du cadre de l'entretien courant sont soumis à déclaration préalable.

Cette préservation n'interdit pas la création de chemins d'accès ou de petites constructions (installations sportives, récréatives...) qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations et à l'intérêt du site.

### **Ces éléments font l'objet de dispositions spécifiques pour chaque catégorie d'éléments :**

#### **Les arbres isolés :**

L'abattage des arbres isolés identifiés au plan de zonage est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie ou qu'il présente un risque sanitaire ou sécuritaire que seul l'abattage peut résoudre. Dans ce cas, le pétitionnaire doit en apporter la preuve au sein de sa demande pour que l'autorisation préalable à l'abattage soit accordée.

Les arbres protégés disposent d'une zone de protection de la sphère racinaire qui s'étend sur au minimum 5 mètres autour du collet de l'arbre. Dans ce périmètre il est interdit de réaliser des affouillements, des exhaussements de terrain, d'imperméabiliser le sol, de stocker des matériaux et de réaliser des aménagements visant à permettre le passage d'engin.

Toutes les parties des arbres (incluant le collet, le tronc, les branches) ne doivent pas faire l'objet d'écorçages ou d'incrustations.

Pour la taille et l'élagage, même réduits à quelques branches, il est conseillé de faire appel à un arboriste-conseil.

### **Les linéaires à préserver pour des motifs d'ordre écologique :**

La continuité des linéaires devra être globalement préservée et complétée pour conserver et conforter leurs fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. Les linéaires de haies et les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique ne pourront être déplacés que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie.

Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif de restituer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.

De même, la suppression d'une section limitée à 10 mètres de haies pourra être autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour la création d'un aménagement indispensable à la sécurité routière ou de tout autre aménagement d'intérêt général.

Les talus et fossés doublant les haies en limites séparatives ou en limite de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils seront reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité

### **Les espaces paysagers à protéger :**

Dans le cas où un terrain est concerné par un espace paysager à protéger identifié au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger. Le pétitionnaire doit apporter la preuve que les plantations présentes sur le site ne seront pas dégradées. De même, la perméabilité des sols et l'écoulement des eaux ne devront pas être affectés négativement par le projet

### **La protection des mares et des zones humides :**

Les mares identifiées au plan de zonage ainsi que les zones humides identifiées au plan de zonage seront conservées et ne pourront être comblées.

Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devront être précédés d'une déclaration préalable.

Dans un périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare. Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel.

### **La protection des cônes de vue :**

Dans les cônes de vue délimités au plan de zonage, toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue et tout au long du tracé du cône de vue. Les terrains situés dans le périmètre du cône de vue obéissent aux règles des zones auxquelles ils appartiennent. Le zonage du secteur est défini en cohérence avec la vue à valoriser.

## Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Certains bâtiments agricoles, lorsqu'ils sont situés en zone A ou en zone N au plan de zonage, sont identifiés avec le figuré suivant : 

Sous réserve que la capacité des réseaux, des voies et de la défense incendie le permette sans surcoût pour la collectivité, le changement de destination des bâtiments identifiés est autorisé au profit d'habitation (logement et hébergement), d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'autre hébergement touristique, et sous réserve :


- Du dépôt d'un permis de construire si la structure porteuse ou la façade du bâtiment est modifiée ;
- Du dépôt d'une déclaration préalable si la structure porteuse ou la façade n'est pas modifiée ;
- Que le changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.


La demande d'autorisation d'urbanisme et de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

## Les linéaires commerciaux à préserver

Des linéaires de façade sont identifiés et localisés au plan de zonage.

Ils correspondent aux linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, visant à préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial souple** (identifié par le figuré suivant :  ) est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement ou en bureaux pour les commerces et bureaux existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial strict** (identifié par le figuré suivant :  ) est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou en bureau pour les commerces existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de trois ans, le changement de destination en activité de service qui accueille une clientèle ou en bureau est alors autorisé. En revanche, passé ce délai le changement vers une autre destination reste quant à lui interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

## Compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimités au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant : 


- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les orientations d'aménagement et avec le schéma de composition des secteurs d'OAP (pièce 3.2) sont interdites.
- Les règles définies au sein des OAP sectorielles prévalent sur les dispositions du présent règlement (voies à créer, implantation, volume des constructions, etc.).

## Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont une servitude d'urbanisme permettant à un bénéficiaire public de geler une emprise foncière délimitée en vue de l'acquérir et d'y réaliser un projet prédéterminé.

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des ER « voies et ouvrages publics » dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des ER « installations d'intérêt général à créer ou à modifier » ;
- 3° Des ER « espaces verts à créer ou à modifier ou « espaces nécessaires aux continuités écologiques » ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des ER en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les emplacements réservés sont figurés au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant : 

La liste des emplacements réservés est annexée au règlement (pièce 5.3). Elle indique pour chaque ER :

- La commune où il est situé ;
- Sa surface ;
- Le projet pour lequel il est prévu ;
- Son bénéficiaire.

## Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

## Distance d'éloignement lors de l'implantation d'éoliennes

Toute nouvelle éolienne s'implante avec un recul d'au moins 1000 mètres des constructions existantes à usage d'habitation. Ce retrait s'applique uniquement aux projets autorisés après la date d'approbation du document.

Les distances d'éloignement sont mesurées à partir de la base du mât de chaque aérogénérateur de l'installation.

# Lexique

## 1 – Définition des destinations et sous-destinations

En droit de l'urbanisme, les « destinations » et « sous-destinations » correspondent aux types d'occupation, d'activité ou d'usage autorisés (ou non) au sein d'une zone ou d'un secteur en fonction de sa réglementation. L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme définit les 5 destinations de constructions et l'article suivant R.151-28 définit les 23 sous-destinations composant les 5 destinations, comme suit :

1) La destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **exploitation agricole** » 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 ;
- b- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2) La destination « **habitation** »

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **logement** » 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 ;
- b- La sous-destination « **hébergement** » 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.

3) La destination « commerce et activités de service »

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » 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 ;

- b- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- c- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » 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 ;
- e- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes 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 ;
- f- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle 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 ;
- g- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### 4) La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- b- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » 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 ;
- c- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » 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 ;
- d- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;

- e- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- f- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.
- g- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement 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.

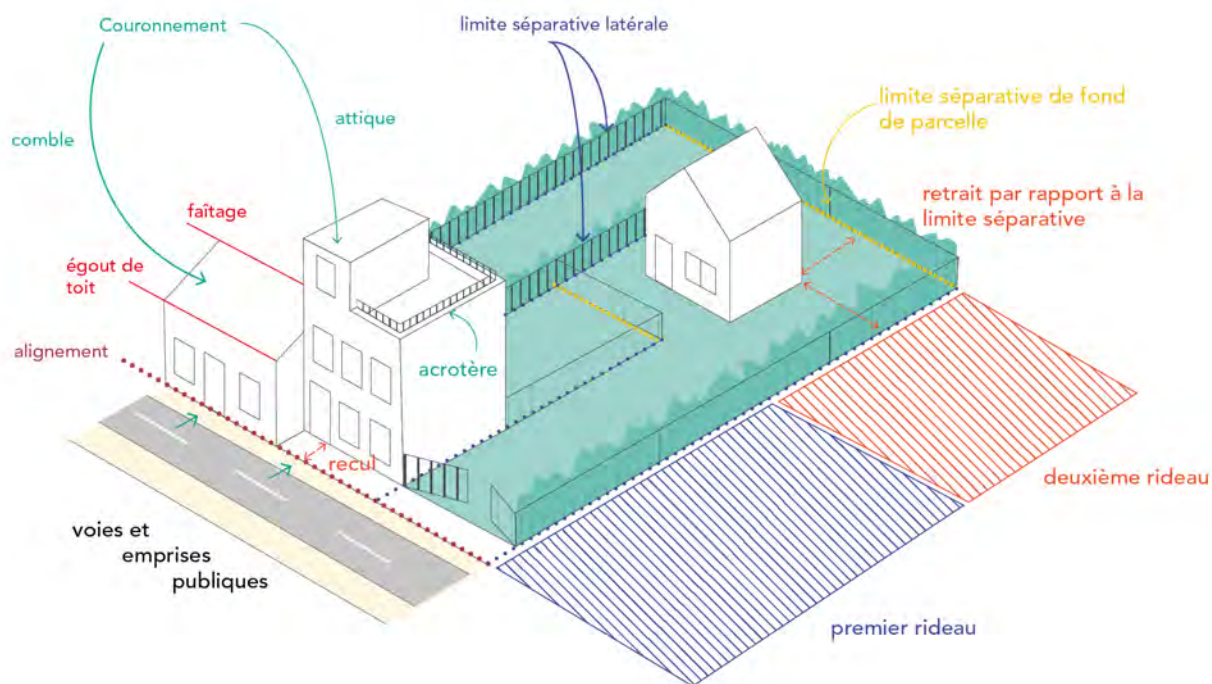
5) La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **industrie** » 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 ;
- b- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- c- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
- d- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;
- e- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

L'article R.151-29 du Code de l'urbanisme précise que « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ».

## 2 – Définitions pour l'application du règlement



### Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement (c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique) et le terrain permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture. *Voir schéma en début de partie.*

### Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai modifiant le niveau du sol.

### Alignement

Limite entre le domaine public ou une voie privée et une parcelle.

Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés annexée au présent règlement. *Voir schéma en début de partie.*

### 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'un accès direct depuis la construction principale.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux, les serres de jardin etc. Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie. Les constructions accolées à la construction principale (ex. : vérandas) sont considérées comme des extensions et non des annexes.

### Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux d'une construction, situés en retrait d'une ou plusieurs façades et dont la surface de plancher est inférieure à celle des niveaux inférieurs. *Voir schéma en début de partie.*

### Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

### Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

### Clôture

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et /ou de délimiter un terrain. La hauteur des portails est réglementée comme celle des clôtures.

### Combles

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. Le comble n'a pas d'ouvertures dans le plan de façade, mais dans la toiture. *Voir schéma en début de partie.*

### 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. Cette définition vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Cette définition recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, les hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment, etc.

## 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.

Une construction est existante si elle répond aux critères définis à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## Couronnement

Dernier niveau d'une construction, qui peut prendre la forme de combles ou d'attique. *Voir schéma en début de partie.*

## Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers lesquelles ruissellent les eaux de pluie. *Voir schéma en début de partie.*

## Emprise au sol

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

## Espaces libres (ou espaces non bâtis)

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions indépendamment de leur degré d'imperméabilisation. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

## 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.

## Façade

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

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture. *Voir schéma en début de partie.*

## 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.

## 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 après travaux. 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 (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

## 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*.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui constitue l'alignement\*. *Voir schéma en début de partie.*

## Pleine terre

La pleine terre correspond à un espace non construit dont le revêtement est perméable, dont le sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, et pouvant recevoir des plantations. Si les réseaux peuvent être exclus de ce calcul, ils doivent être limités.

## Premier rideau

Le premier rideau est l'espace où se situent les constructions\*, hors annexes\*, implantées sur un premier front bâti depuis les voies\* et emprises, publiques ou privées. L'appréciation se fait par rapport aux voies et emprises publiques. *Voir schéma en début de partie.*

## Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

À l'intérieur des marges de recul définies à l'article 6 des différentes zones, sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architectural, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. *Voir schéma en début de partie.*

## Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architectural, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. *Voir schéma en début de partie.*

## Second rideau

Le second rideau est l'espace où se situent les constructions\*, hors annexes\*, situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions existantes ou autorisée(s) située(s) en premier rideau. L'appréciation se fait par rapport aux voies et emprises publiques. *Voir schéma en début de partie.*

## Surface de plancher

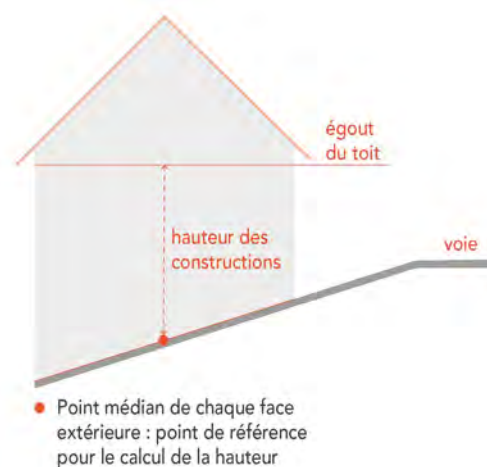
Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

## Terrain

Le présent règlement définit un terrain comme synonyme de l'unité foncière.

## Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur.



## Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi, une propriété traversée par un chemin ou une route publique, ou un cours d'eau constitue plusieurs unités foncières.

## Voie ou emprise publique

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. *Voir schéma en début de partie.*

# Dispositions applicables au secteur UA

Le secteur **UA** correspond aux tissus anciens de centralités à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces du territoire. Ce secteur est destiné à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles). À l'exception des cœurs d'îlots et de rares dents creuses, la zone est dense et entièrement construite. Le règlement vise à y permettre le renouvellement des bâtis par densification verticale (surélévation) ou en fond de parcelle (division).

Elle contient un sous-secteur **UAa** correspondant au centre-ville d'Argentan, caractérisé par une hauteur importante et une densité forte, ainsi que par l'importance du nombre de commerces.

Elle contient un sous-secteur **UAb**, qui concerne les centralités denses des autres communes du territoire, principalement des polarités.

Elle contient enfin un sous-secteur **UAp** correspondant aux centres-bourgs denses à dominante d'habitat situés dans trois bourgs d'Ecouché-les-Vallées (Ecouché, Sérans, Loucé) ainsi que dans un bourg de la commune de Gouffern en Auge (Exmes), qui font l'objet d'une attention renforcée à leur aspect patrimonial.

## UA1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UA.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UAa	UAb	UAp	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X	
	Exploitations forestières	X	X	X	
Habitation	Logement	✓	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UAa	UAb	UAp	
	Hébergement	✓	✓	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP et/ou une emprise au sol inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Restauration	✓	✓	✓	
	Commerce de gros	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Hôtels	✓	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	✓	
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 et assimilés	✓	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UAa	UAb	UAp	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	
	Entrepôts	X	X	X	
	Bureaux	✓	✓	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge du PPRI, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRI dans les zones rouges, oranges et bleu foncés et clairs.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### *Article 3 : Diversification des typologies de logements*

Sans objet.

### *Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Toute opération supérieure à 50 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera le nombre entier immédiatement supérieur

### *Article 5 : Préservation de la diversité commerciale*

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **UA2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **à l'alignement\***, ou suivant l'implantation dominante des constructions voisines afin de s'intégrer **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus).

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.

- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

L'implantation des constructions\* nouvelles situées en **second rideau\*** n'est pas réglementée.

Les balcons, débords de toit, éléments de modénatures et autres éléments architecturaux ou ouvrages en saillie peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 mètre de large depuis le nu de la façade, sans surplomber la voie de circulation\*, à condition de se situer à plus de 3,5 mètres de haut par rapport au terrain aménagé et sous réserve de l'accord de l'entité publique gestionnaire de la voie.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### ***Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives***

#### **En sous-secteur UAa :**

##### **En premier rideau :**

Lorsque le linéaire sur voie est inférieur à 15m, les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre**.

Lorsque le linéaire sur voie est supérieur ou égal à 15m, les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur une des deux limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5m peuvent s'implanter comme les autres constructions ou en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui est au moins égal à 2 mètres.

**En second rideau :**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5m peuvent s'implanter librement.

**En sous-secteur UAb :****En premier rideau :**

Les constructions s'implantent **d'une limite latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

**En second rideau :**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

**En sous-secteur UAp :**

Les constructions s'implantent **d'une limite latérale à l'autre** ou **selon l'implantation dominante des constructions voisines**.

**Dans tous les sous-secteurs :**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5m peuvent s'implanter librement.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de piscines, qui s'implantent avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres****En sous-secteur UAa :**

Sans objet.

**En sous-secteurs UAb et UAp :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions ( $L \geq H$ ).

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 30 m<sup>2</sup>.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUI, la construction d'une annexe ou d'une extension dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisée, nonobstant les règles d'emprise au sol suivantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**En sous-secteur UAa :**

Sans objet.

**En sous-secteurs UAb et UAp :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface  $\leq 200$  m<sup>2</sup> : 80%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> : 70%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface  $> 600$  m<sup>2</sup> : 50%

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions****En sous-secteur UAa :****En premier rideau :**

**Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse** dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** et **15 mètres au faitage** (R+2+couronnement). Cette règle s'applique également aux constructions implantées partiellement en premier rideau.

**En second rideau :**

La hauteur maximale des constructions dépend de l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Pour tout type d'implantation, la hauteur maximale au faîtage reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 15m**.
- En cas d'implantation en limites, la hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère est fixée à **3,5 mètres**. En cas de retrait, la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 3,5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 9 mètres** ;

Voir schéma ci-dessous.

**En sous-secteur UAb :****En premier rideau :**

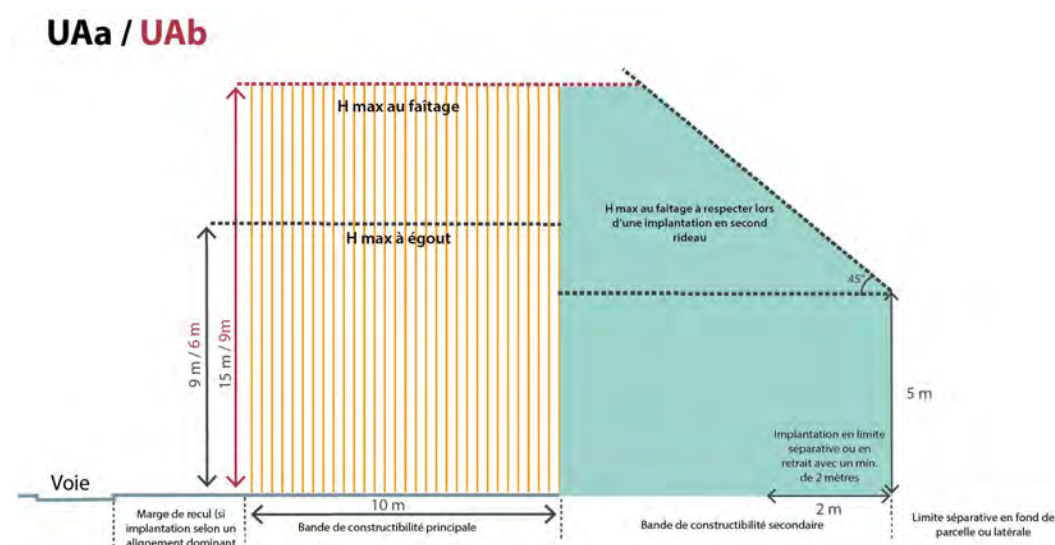
**Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse** dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** et **9 mètres au faîtage** (R+1+couronnement). Cette règle s'applique également aux constructions implantées partiellement en premier rideau.

**En second rideau :**

La hauteur maximale des constructions dépend de l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Pour tout type d'implantation, la hauteur maximale au faîtage reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 9 mètres**.
- En cas d'implantation en limites, la hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère est fixée à **3,5 mètres**. En cas de retrait, la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 3,5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 6 mètres** ;

Voir schéma ci-dessous.



**En sous-secteur UAp :**

- La hauteur des constructions à l'égout de toit est la plus proche des bâtiments contigus. La meilleure insertion possible sera recherchée.
- Dans le cas d'un alignement homogène avec des différences d'égout infimes, la hauteur de l'égout sera établie entre les deux ou sur l'une des lignes d'égouts, la meilleure insertion possible sera recherchée.

**Pour tous les sous-secteurs**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*****Article 11 : Aspect extérieur des constructions*****En secteur UAa et UAb**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

**A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée. Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

## B) Façades

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuile ou en ardoise sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si les teintes de celui-ci s'intègrent dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices «monuments historiques», le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction, sauf dans le cas d'une impossibilité technique démontrée par le pétitionnaire, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien.

**C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à destination de commerce, de bureau, et pour les habitations collectives. Pour les autres types de constructions, les toitures-terrasses ne sont admises que dans la limite de 30% de la surface couverte.

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires,

notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles de petit modèle et rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

## D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées. La création de nouvelles clôtures devra favoriser le barreaudage vertical ajouré.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits. L'utilisation de tôle découpée à motifs est également interdite.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5m, sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton de pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ajourée. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Haies naturelles d'essences locales. Celles-ci doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

### En limite séparative\* :

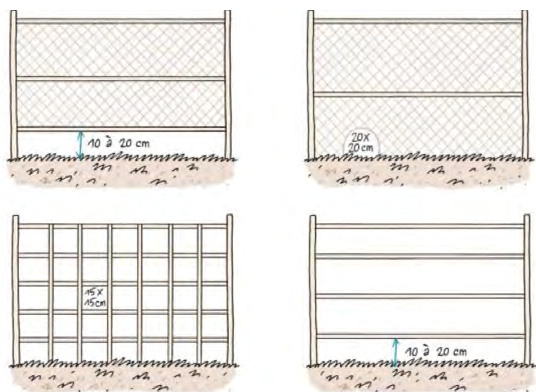
Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

#### Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

#### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

#### **F) Eléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

#### **En sous-secteur UAp :**

##### **Prescription générale :**

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et les matériaux de façades et couverture du lotissement ou de l'alignement considéré.

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale en faisant référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elle accompagne.

Les façades seront traitées avec les matériaux traditionnels (enduit, pierre de moellons).

Il est possible d'employer d'autres matériaux à condition que leur texture et leur teinte s'insèrent dans l'environnement proche. Les matières plastiques sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est admise sous réserve que l'aspect final et en particulier « la peau » et le traitement des détails soient en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

### **Couleurs :**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

### **Les menuiseries**

Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et des garages pourront être de teintes différentes.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

#### Pour les bâtiments existants :

La finesse et le profil des moulures existantes seront maintenus dans le cas de restauration.

Il est demandé la conservation des menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et leur restauration si nécessaire.

Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois dans les percements visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'impossibilité de restaurer les menuiseries existantes, les nouvelles menuiseries seront en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Les nouvelles fenêtres devront rester semblables à celles d'origine et la composition initiale des traverses et petits bois maintenue (même dessin, même finesse). Les petits bois positionnés dans un double vitrage sont interdits, ils devront obligatoirement former saillie sur la face extérieure du vitrage.

Les menuiseries doivent être posées en feuillure, en retrait du nu de la façade de 15 à 18 cm environ. Pas de pose en rénovation.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

#### Isolation des menuiseries

La possibilité d'ajouter du double vitrage, d'ajouter du survitrage à l'intérieur ou de remplacer les verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques devra être étudiée avant toute solution destructrice.

Il est demandé de positionner l'éventuelle seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

Il est demandé de maintenir les volets intérieurs, persiennes et contrevents en place et en bon état sur les bâtiments existants.

#### Volets, contrevents et portes

Il est demandé la préservation des portes en bois d'origine encore en place. Elles devront être peintes.

Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Il est demandé pour les portes charretières le maintien d'un aspect d'ouverture traditionnelle à deux battants en bois avec lames verticales larges ou à panneaux, ainsi que la préservation de la division porte piétonne/porte cochère dans la même structure si cette disposition est encore en place. Elles devront être peintes.

Les nouvelles portes devront rester semblables à celles d'origine ; elles seront en bois, obligatoirement peintes, avec reprise des impostes, vitrage et ferronnerie, suivant modèle d'origine ou en cohérence avec le style architectural du bâtiment.

Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées. Les volets battants, les persiennes, les volets à jour seront en bois ou en métal et obligatoirement peints.

Dans le cas d'une restauration, le système d'occultation mis en œuvre sera adapté à l'origine et à la typologie architecturale de l'immeuble concerné.

Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

La pose de volets en PVC, de volets roulants, avec ou sans caisson à l'extérieur est interdite.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

#### **Toitures/lucarnes**

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

#### Sont conseillés :

- Tuile à pureau plat.

- Ardoise fibrociment.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes.
- Les tôles transparentes.
- Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes).
- Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes).

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

#### Sur les bâtiments existants :

La modification de la volumétrie de la toiture peut être autorisée en fonction de la justification architecturale du projet, jugée sur des critères d'insertion par rapport au paysage urbain et au bâti existant, de respect de sa structure et de ses caractéristiques architecturales.

Les extensions pourront être autorisées, examinées au cas par cas en fonction de l'intégration de la nouvelle architecture dans le paysage urbain et par rapport au bâti existant.

Les toitures en terrasse pour les extensions sont autorisées.

#### Sur les constructions neuves

Les volumes seront simples, sans décrochement non justifié ; le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation.

Les toitures terrasses devront bénéficier d'un traitement particulier pour assurer l'esthétique (teinte sombre, végétalisation, gravillons).

Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou d'intérêt général

#### **Les façades**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

Sont conseillés :

Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.

- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

Des nouveaux percements pourront être autorisés pour favoriser les changements d'usage. Ils seront autorisés sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles depuis l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur domaine public.

Dans le cas de création de nouvelles baies, celles-ci devront respecter le vocabulaire architectural de la construction (proportion, matériaux, modes de mise en œuvre) y compris repris de la modénature de l'immeuble.

### **Disposition favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments existants. Elle est autorisée pour les constructions neuves, si elle n'entraîne pas de débords par rapport aux constructions voisines.

### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### A l'alignement :

De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaing enduit d'une hauteur maximum de 1,5 mètres.

- De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur.

- De haies naturelles d'essences locales doublées ou non d'un grillage sans dispositif occultant.
- De clôtures en bois, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat. Les dispositifs de type panneaux en bois et canisses sont interdits.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5m.

#### Sur les limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.

Les murs de clôture contribuent à la qualité paysagère et urbaine d'Ecouché. Ils constituent la limite entre espace public et espace privé, encadrent les venelles, participent au caractère minéral du centre bourg et définissent la perception du paysage urbain. Il convient de maintenir leurs caractéristiques d'aspect, de matériau et de hauteur.

Les murs et murets en pierre locale seront restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux.

Les murs de clôture bordant les venelles et les ruelles, repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères, seront préservés et restaurés. Leur hauteur sera respectée.

Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins privés ou cour visibles depuis l'espace public sera préservé et restauré.

Tout percement dans les murs de clôture à préserver devra être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale.

Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau seront maintenus et entretenus.

Pour les clôtures non maçonnées : les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.

Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs.

Sont interdits :

- Les surélévations de murs situés en correspondance des cônes de vue identifiés et signalés sur la carte des qualités.
- La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé.
- Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

#### Clôtures neuves :

Seules pourront être autorisées les clôtures construites en pierre locale, en maçonnerie ou en brique. Les barrières et les portails devront être réalisés en ferronnerie avec une mise en œuvre conforme aux ouvrages traditionnels.

Les portails et portillons en aluminium pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et par rapport aux clôtures voisines.

L'emploi de matériaux et éléments manufacturés ou préfabriqués, de type blocs ou plaques de béton, panneaux de bois, panneaux grillagés rigides, matériaux synthétiques de type PVC, est interdit.

Les clôtures, barrières et portails doivent se fondre dans le paysage. A ce titre, ils ne seront ni blanc, ni de couleur vive.

### **Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques..) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne sont pas autorisés en toiture. Ils pourront être autorisés au sol dans les jardins à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public et dans les cônes de vues repérés au plan de règlement.

### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 400m<sup>2</sup> : 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 400m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> : 20% de la superficie de l'unité foncière ;

- Pour les unités foncières comprises entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières > 1000 m<sup>2</sup> : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **2.4. Stationnement**

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### **Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
<b>Logement</b>	<p><b>En secteur UAa :</b> 1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>En secteur UAb :</b> 1 place de stationnement pour tout logement dont la SP est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus dont plus de la moitié de ces logements a une SP inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés par l'État :</b> 1 place par logement.</p>
<b>Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre.
<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> :</b> pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup> :</b> 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

<b>services publics (EICSP)</b>	
---------------------------------	--

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Habitation</b>	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements :</b> un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Commerce et bureau</b>	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup> :</b> Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

## **UA3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 2 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **3 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique et/ou qu'elles desservent 2 logements ou moins.
- **4 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens et/ou si elles desservent plus de 2 logements.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UB

Le secteur **UB** concerne les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne. Cette zone est caractérisée par une diversité de situations urbaines et architecturales. Elle est constituée de bâtis majoritairement anciens, avec de l'habitat collectif et individuel, accolé ou non, à l'implantation variée, à l'alignement ou en retrait.

Ce secteur correspond à différentes situations urbaines selon les communes : des tissus de faubourg des centralités les plus importantes mais également des centres de village importants, quand ces derniers diffèrent du tissu dense des principales centralités.

Ce secteur vise à accompagner la densification par le comblement des dents creuses, la surélévation, la division parcellaire voire le renouvellement urbain. Une attention est portée à la préservation des qualités patrimoniales et paysagères de ces secteurs, ainsi qu'à limiter les impacts négatifs des évolutions du tissu urbain.

Il contient un sous-secteur **UBa**, qui correspond à la périphérie immédiate du centre d'Argentan et au quartier de la gare.

Il contient un sous-secteur **UBb** qui correspond aux faubourgs des autres polarités du territoire, ainsi qu'aux centres des bourgs et des villages à la densité moyenne.

Il contient enfin un sous-secteur **UBc** qui correspond aux secteurs de grands ensembles de la ville d'Argentan, dont les caractéristiques sont particulières (hauteur et retrait important, faible emprise au sol...), mais qui connaissent des mutations.

## UB1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article **UB.1.1.2.** :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UBa	UBb	UBc	
Exploitations agricoles et	Exploitations agricoles	X	X	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UBa	UBb	UBc	
forestières	Exploitations forestières	X	X	X	
Habitation	Logement	✓	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Restauration	✓	✓	✓	
	Commerce de gros	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Hôtels	✓	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	✓	
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 et assimilés	✓	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UBa	UBb	UBc	
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	
	Entrepôts	*	*	*	Les entrepôts sont autorisés à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m <sup>2</sup> et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances., ou qu'elles sont liées à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
	Bureaux	✓	✓	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	*	*	*	Dans la limite de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, oranges et bleu foncé et clair.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### **Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

### **Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Toute opération supérieure à 50 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour une opération de 57 logements = 11.4, soit 11 logements financés par des prêts aidés par l'État à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour une opération de 58 logements = 11.6, soit 12 logements financés par des prêts aidés par l'État à réaliser.*

### **Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## UB2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

##### En sous-secteur UBa :

Les constructions s'implantent **à l'alignement\***, ou suivant l'implantation dominante des constructions voisines afin de s'intégrer **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus).

##### En sous-secteurs UBb et UBc

Les constructions s'implantent **à l'alignement\***, ou suivant l'implantation dominante des constructions voisines afin de s'intégrer **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus).

En cas de tissu hétérogène ne présentant pas d'alignement dominant, les constructions, installations, aménagements et travaux s'implantent **à l'alignement** ou **en recul d'au moins 3 mètres**.

##### Dans tous les sous-secteurs :

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

L'implantation des constructions\* nouvelles situées en **second rideau\*** n'est pas réglementée.

Les balcons, débords de toit, éléments de modénatures et autres éléments architecturaux ou ouvrages en saillie peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 mètre de large depuis le nu de la façade, sans surplomber la voie de circulation\*, à condition de se situer à plus de

3,5 mètres de haut par rapport au terrain aménagé et sous réserve de l'accord de l'entité publique gestionnaire de la voie.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### ***Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives***

#### **En sous-secteur UBa :**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\***. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

#### **En sous-secteurs UBb ou UBc :**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

#### **Dans tous les sous-secteurs :**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5m peuvent s'implanter librement.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de piscines, qui s'implantent avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres****En sous-secteur UBa :**

Sans objet.

**En sous-secteurs UBb et UBc :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égales à la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions ( $L \geq H$ ).

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

**Pour tous les sous-secteurs**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 40 m<sup>2</sup>.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi, la construction d'une annexe ou d'une extension dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de est autorisée, nonobstant les règles d'emprise au sol suivantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**En sous-secteur UBa :**

Sans objet.

**En sous-secteurs UBb et UBc :**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface  $\leq 200$  m<sup>2</sup> : 70%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface  $> 400$  m<sup>2</sup> : 50%

Pour les autres destinations autorisées, l'emprise au sol maximale est limitée à 50%.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions****En sous-secteur UBa :****En premier rideau :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** et **15 mètres au faitage** (R+3+couronnement). Cette règle s'applique également aux constructions implantées partiellement en premier rideau.

**En second rideau :**

La hauteur maximale des constructions dépend de l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Pour tout type d'implantation, la hauteur maximale au faîtage reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 18m**.
- En cas d'implantation en limites, la hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère est fixée à **3,5 mètres**. En cas de retrait, la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne de 3,5 mètres ;

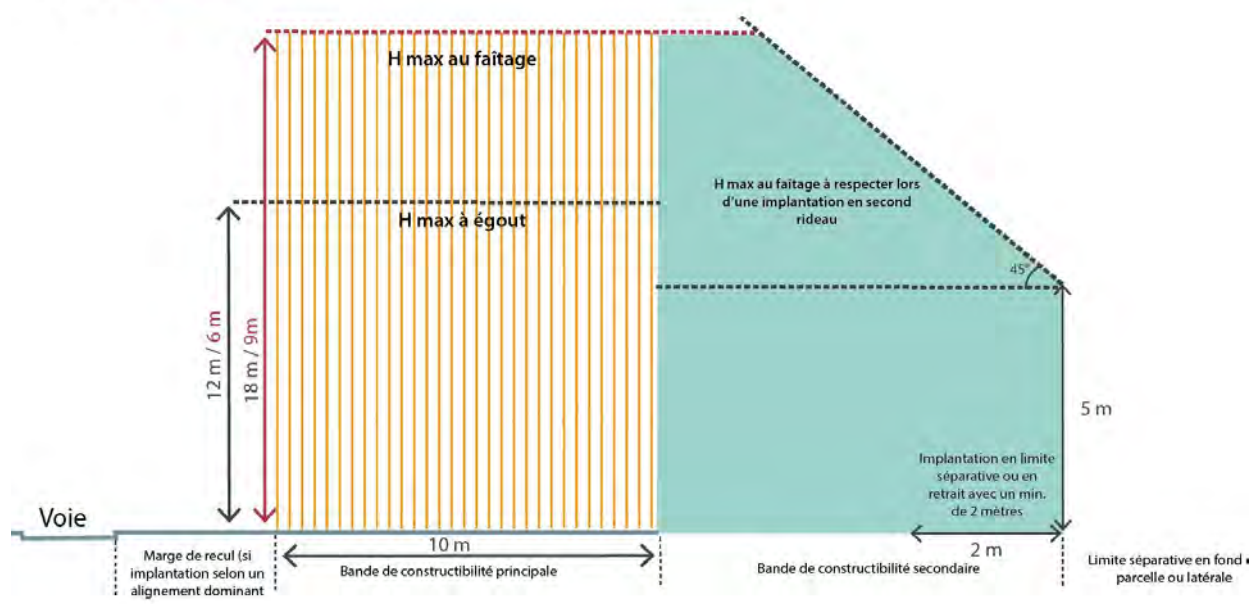
**En sous-secteur UBb :****En premier rideau :**

**Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse** dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** et **9 mètres au faîtage** (R+1+couronnement). Cette règle s'applique également aux constructions implantées partiellement en premier rideau.

**En second rideau :**

La hauteur maximale des constructions dépend de l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Pour tout type d'implantation, la hauteur maximale au faîtage reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 9 mètres**.
- En cas d'implantation en limite, la hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère est fixée à **3,5 mètres**. En cas de retrait, la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne de 3,5 mètres avec un **maximum de 6 mètres** ;

**UBa / UBb**

**En sous-secteur UBc :****En premier rideau :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage** (R+2+couronnement).

**En second rideau :**

La hauteur maximale des constructions dépend de l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Pour tout type d'implantation, la hauteur maximale au faîtage reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale fixée à 5 mètres de hauteur, avec un **maximum de 15m**
- En cas d'implantation en limites, la hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère est fixée à **3,5 mètres**. En cas de retrait, la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère reste comprise dans un angle de 45° au-dessus d'une ligne de 3,5 mètres ;

**Dans tous les sous-secteurs :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*****Article 11 : Aspect extérieur des constructions***

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

## A) Prescriptions générales

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

## B) Façades

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuile ou en ardoise sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si les teintes de celui-ci s'intègrent dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

#### Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures de plus faibles pentes peuvent être autorisées pour les destinations suivantes : artisanat, commerce et activités de services.

*La disposition qui suit ne s'applique pas dans les communes suivantes : Fontaine-les-Bassets, Le Pin-au-Haras, Merri, Ri, Saint-Lambert-sur-Dive.*

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne concernent qu'une petite partie de la toiture ou qu'elles s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine ou de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale (vue sur le paysage notamment).

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées. La création de nouvelles clôtures devra favoriser le barreaudage vertical ajouré.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits. L'utilisation de tôle découpée à motifs est également interdite.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne peut pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton de pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public

#### En limite séparative\* :

Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

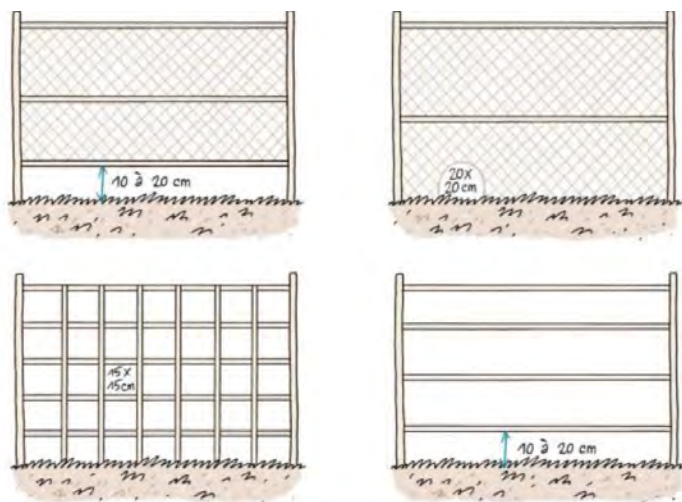
Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés ;

- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

## **F) Éléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

## **2.3. Traitement des espaces non bâtis**

### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences

autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

#### **En secteur UBa :**

- Pour les unités foncières  $\leq 400\text{m}^2$  : 20% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 400m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> : 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières  $> 800\text{ m}^2$  : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.

#### **En secteur UBb et UBc :**

- Pour les unités foncières  $\leq 200\text{m}^2$  : 20% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 200m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> : 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières  $> 1000\text{ m}^2$  : 50% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Les parcelles dont la surface non imperméabilisée ou de pleine terre est inférieure au seuil défini à date d'approbation du PLUi-H peuvent déroger à cette règle dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **2.4. Stationnement**

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque cela est possible, notamment en cas de recul suffisant de la construction, la clôture et le portail sont implantés en recul des voies, permettant la création d'une place de stationnement. Cette disposition s'applique en particulier pour les constructions implantées sur des axes fortement fréquentés.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### **Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
<b>Logement</b>	<p><b>En secteur UBa et UBc :</b> 1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>En secteur UBb :</b> 1 place de stationnement pour tout logement dont la SP est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus dont plus de la moitié de ces logements a une SP inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés par l'État :</b> 1 place par logement.</p>
<b>Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre.
<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> :</b> pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup> :</b> 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

<b>services publics (EICSP)</b>	
---------------------------------	--

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Habitation</b>	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements :</b> un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Commerce et bureau</b>	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup> :</b> Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

## **UB3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale, notamment par la création d'un espace de stationnement devant le portail s'il existe. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique et/ou qu'elles desservent 2 logements ou moins.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens et/ou si elles desservent plus de 2 logements.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UC

Le secteur **UC** correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à partir de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements.

Le caractère résidentiel y est essentiel, tout comme l'équilibre entre espace bâti et non-bâti. La place des éléments végétaux, les qualités et les transitions paysagères doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Elle contient un sous-secteur **UCa** qui correspond aux lotissements relativement denses ou pouvant faire l'objet d'une densification par la division parcellaire ou par le renouvellement urbain. Ce sous-secteur est majoritairement situé dans les principales polarités du territoire.

Elle contient un sous-secteur **UCb** qui correspond à des espaces où la densification n'est pas recherchée. Si elle est possible selon les situations urbaines, l'objectif premier de ce secteur est de conserver le caractère préservé de l'habitat individuel.

Elle contient un sous-secteur **UCc** qui correspond au quartier des Trois-Croix à Argentan, qui fait l'objet d'une réglementation spécifique en lien avec un projet de réaménagement.

## UC1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UC.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉ SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		UCa	UCb	UCc	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X	
	Exploitations forestières	X	X	X	
Habitation	Logement	✓	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉ SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		UCa	UCb	UCc	
	Hébergement	✓	✓	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Restauration	X	X	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Commerce de gros	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Hôtels	X	X	X	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓	
	Cinéma	X	X	X	
Équipements d'intérêt 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	✓	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	
	Équipements sportifs	✓	✓	X	
	Autres équipements recevant du	✓	✓	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉ SOUS CONDITIONS *			AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		UCa	UCb	UCc	
	public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	
	Entrepôts	*	*	X	Les entrepôts sont autorisés à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m <sup>2</sup> et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances, ou qu'elles sont liées à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
	Bureaux	X	X	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	*	*	X	Dans la limite de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.

- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### *Article 3 : Diversification des typologies de logements*

Sans objet.

### *Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Sans objet.

### *Article 5 : Préservation de la diversité commerciale*

Sans objet.

## **UC2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **en suivant l'implantation dominante des constructions voisines**.

**En cas de tissu hétérogène** ne présentant pas d'alignement dominant, les constructions s'implantent **en recul d'au moins 3 mètres et de maximum 10 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5 m de hauteur\*, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.

- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Les balcons, débords de toit, éléments de modénatures et autres éléments architecturaux ou ouvrages en saillie peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 mètre de large depuis le nu de la façade, sans surplomber la voie de circulation\*, à condition de se situer à plus de 3,5 mètres de haut par rapport au terrain aménagé et sous réserve de l'accord de l'entité publique gestionnaire de la voie.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### ***Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives***

#### **En sous-secteur UCa :**

Les constructions s'implantent d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur une des deux limites séparatives latérales\* ou en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

#### **En sous-secteur UCb :**

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

#### **En sous-secteur UCc :**

Les constructions s'implantent en suivant l'implantation dominante des constructions voisines.

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\***. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

**Dans tous les sous-secteurs :****Pour les constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

**Pour l'ensemble des constructions**

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de piscines, qui s'implantent avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égales à la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions ( $L \geq H$ ).

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 40 m<sup>2</sup>.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions****En sous-secteurs UCa et UCb**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface  $\leq 300 \text{ m}^2$  : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre  $300 \text{ m}^2$  et  $500 \text{ m}^2$  : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface  $> 500 \text{ m}^2$  = 40%

Pour les autres destinations autorisées, l'emprise au sol maximale est limitée à 40%.

### **En sous-secteur UCc**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière. Il peut être dérogé à cette règle pour les activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi-H.

### ***Article 10 : Hauteur maximale des constructions***

#### **En sous-secteurs UCa et UCb :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage** (R+1+couronnement).

#### **En sous-secteur UCc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** (R+couronnement).

#### **Dans tous les sous-secteurs :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Article 11 : Aspect extérieur des constructions***

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

### A) Prescriptions générales

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

### B) Façades

#### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuile ou en ardoise sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront de préférence s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types, les matériaux traditionnels locaux, le bois, ainsi que les matériaux innovants ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une

démarche environnementale sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative ou d'une toiture plate. L'inclinaison des pentes est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Dans le cas d'une toiture plate, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées. La création de nouvelles clôtures devra favoriser le barreaudage vertical ajouré.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits. L'utilisation de tôle découpée à motifs est également interdite.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- De tout dispositif à claire-voie constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps et/ou doublé d'une haie vive. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

#### En limite séparative\* :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

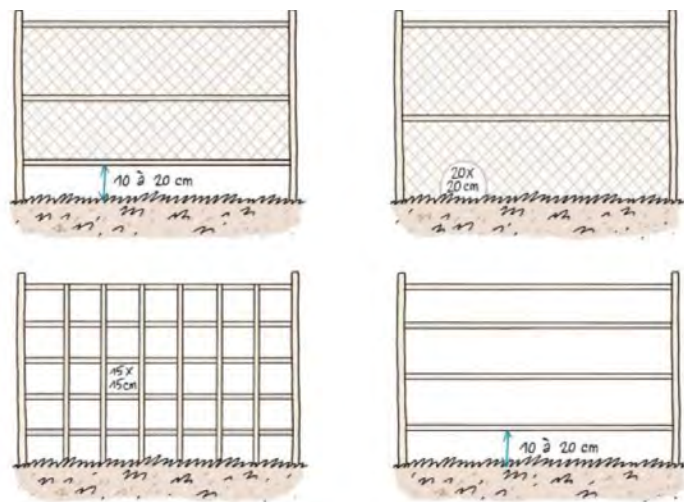
Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;

- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

#### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

#### Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs différentes de la construction principale, tout en conservant une certaine sobriété.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

### **F) Éléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

#### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

#### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### **2.3. Traitement des espaces non bâtis**

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de

nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

- Pour les unités foncières  $\leq 500\text{m}^2$  : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 50% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières  $> 1000\text{m}^2$  : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Les parcelles dont la surface non imperméabilisée ou de pleine terre est inférieure au seuil défini à date d'approbation du PLUi-H peuvent déroger à cette règle dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

**Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

### Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque cela est possible, notamment en cas de recul suffisant de la construction, la clôture et le portail sont implantés en recul des voies, permettant la création d'une place de stationnement. Cette disposition s'applique en particulier pour les constructions implantées sur des axes fortement fréquentés.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Logement	1 place de stationnement pour tout logement dont la SP est inférieure ou égale à 80 m <sup>2</sup> . 2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .

	<p>En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés par l'État :</b> 1 place par logement.</p>
<b>Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre.
<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> :</b> pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup> :</b> 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### Dispositions particulières :

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

**Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

Destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Habitation	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements</b> : un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
Commerce et bureau	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup></b> : Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

**UC3 – Équipements et réseaux****3.1. Desserte par les voies publiques ou privées****Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale, notamment par la création d'un espace de stationnement devant le portail s'il existe. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

**Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique et/ou qu'elles desservent 2 logements ou moins.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens et/ou si elles desservent plus de 2 logements.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

**3.2. Desserte par les réseaux****Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement****Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

**Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05

(soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UH

Le secteur **UH** correspond aux secteurs à dominante d'habitat des petits villages et hameaux. Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourgs de petits villages ou hameaux structurants), majoritairement résidentiels, et comptabilisant *a minima* une dizaine d'habitations.

Ces secteurs pourront accueillir de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant de la constructibilité de ces secteurs.

## UH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UH.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Restauration	X	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôts	*	Les entrepôts sont autorisées à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m <sup>2</sup> et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances, ou qu'elles sont liées à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les

odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### *Article 3 : Diversification des typologies de logements*

Sans objet.

### *Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Sans objet.

### *Article 5 : Préservation de la diversité commerciale*

Sans objet.

## UH2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologique

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **en suivant l'implantation dominante** des constructions voisines ou **à l'alignement** ou **en recul de 5 mètres minimum**.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Les balcons, débords de toit, éléments de modénatures et autres éléments architecturaux ou ouvrages en saillie peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 mètre de large depuis le nu de la façade, sans surplomber la voie de circulation\*, à condition de se situer à plus de 3,5 mètres de haut par rapport au terrain aménagé et sous réserve de l'accord de l'entité publique gestionnaire de la voie.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **en limites séparatives latérales** ou **en retrait des limites séparatives** avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H/2$ ), comptée à partir du sol naturel, avec **3 mètres minimum**.

Les constructions de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels. Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande de 5 mètres, en privilégiant les essences locales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Dans le cas de piscines, qui s'implantent avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **5 mètres**. Cette distance peut être réduite sans être inférieure à **3 mètres** lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.

- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12 m<sup>2</sup>.

### **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise maximale des constructions autorisées est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface  $\leq 500$  m<sup>2</sup> : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface  $> 1000$  m<sup>2</sup> : 30%

Sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi, l'ajout d'un maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (pour une annexe ou une extension) est autorisé, nonobstant la règle précédente.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage** (R+1+couronnement).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

## A) Prescriptions générales

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

## B) Façades

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuiles ou en ardoises sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si sa teinte de celui-ci s'intègre dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

#### Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures de plus faibles pentes peuvent être autorisées pour les destinations suivantes : artisanat, commerce et activités de services.

*La disposition qui suit ne s'applique pas dans les communes suivantes : Fontaine-les-Bassets, Le Pin-au-Haras, Merri, Ri, Saint-Lambert-sur-Dive.*

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne concernent qu'une petite partie de la toiture ou qu'elles s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine ou de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale (vue sur le paysage notamment).

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées. La création de nouvelles clôtures devra favoriser le barreaudage vertical ajouré.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits. L'utilisation de tôle découpée à motifs est également interdite.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- De tout dispositif à claire-voie constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps et/ou doublé d'une haie vive. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

#### En limite séparative\* :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

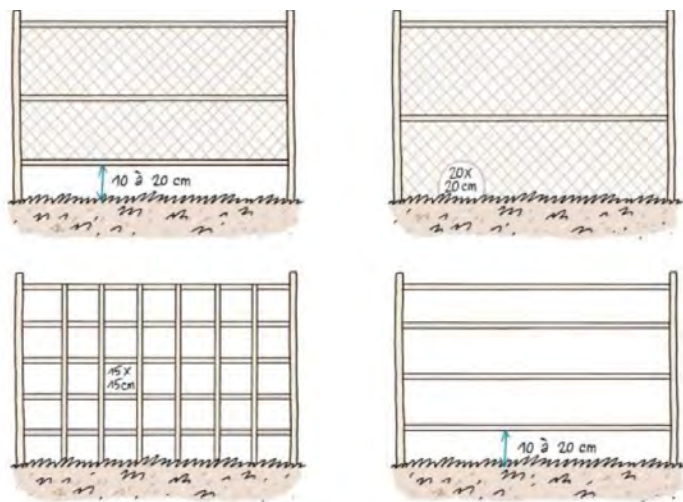
Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;

- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

## F) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

## 2.3. Traitement des espaces non bâtis

### Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

- Pour les unités foncières  $\leq 500\text{m}^2$  : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 50% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières  $> 1000\text{m}^2$  : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Les parcelles dont la surface non imperméabilisée ou de pleine terre est inférieure au seuil défini à date d'approbation du PLUi-H peuvent déroger à cette règle dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

### Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque cela est possible, notamment en cas de recul suffisant de la construction, la clôture et le portail sont implantés en recul des voies, permettant la création d'une place de stationnement. Cette disposition s'applique en particulier pour les constructions implantées sur des axes fortement fréquentés.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de  $60 m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $70 m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
<b>Logement</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement dont la SP est inférieure ou égale à <math>80 m^2</math>.</p> <p>2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à <math>80 m^2</math>.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés par l'État :</b> 1 place par logement.</p>
<b>Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre.

<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup></b> : pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup></b> : 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### Dispositions particulières :

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Habitation</b>	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements</b> : un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .

<b>Commerce et bureau</b>	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup></b> : Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

## UH3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale, notamment par la création d'un espace de stationnement devant le portail s'il existe. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

#### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UHa

Le secteur **UHa** correspond aux espaces urbanisés du projet du Haras du Pin. Il permet la construction et l'évolution des constructions existantes pour le développement de la formation, ainsi que de l'activité événementielle, touristique et de loisir.

## UHa1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UHa.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	*	Les constructions agricoles sont autorisées à condition de s'inscrire dans le projet du Haras du Pin.
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**1.2. Diversité de l'habitat et des usages****Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

**Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**UHa2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique****2.1. Volumétrie et implantations des constructions**

La volumétrie et l'implantation des constructions et des aménagements devront être compatibles avec les prescriptions de l'OAP Haras du Pin.

**Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale est fixée à :

- **Pour les constructions agricoles et les salles de spectacles : 12 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère et **15 mètres** au faîtage ou au point le plus haut ;
- **Pour les autres constructions : 10 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

**A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

**B) Façades**

Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les

revêtements à base de goudron, les bardages en plastique. Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux, les bardages d'aspect mat. L'utilisation de ces deux procédés (enduit et bardage) sera autorisée sur une même façade\* à condition de trouver une harmonie sur l'ensemble de la construction.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. D'autres couleurs sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

Les travaux sur les toitures des bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

Une optimisation avec le site et ses qualités paysagères est recherchée.

Il est recommandé de mettre en place une valorisation écoaménageable des toitures : toitures végétalisées, rétention d'eau pluviale ou valorisation énergétique.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m,

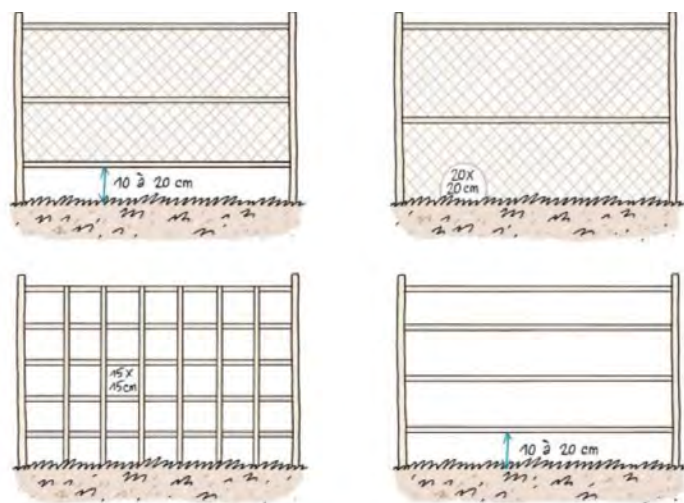
Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

Des compositions et des hauteurs différentes sont possibles pour les équipements nécessitant une hauteur et/ou une composition différentes pour des raisons de protection accrue.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

## E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

**2.3. Traitement des espaces non bâtis****Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

**Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

### Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

### Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement doivent être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles doivent être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

## UHa3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

**Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

#### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

#### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des

sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UE

Le secteur **UE** concerne les secteurs urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc. Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre l'évolution des équipements publics existants.

Le sous-secteur **UEL** concerne les secteurs urbains à vocation de loisirs ou de tourisme.

## UE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UE.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UE	UEL	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	.	Peuvent être autorisés les centres équestres et être principalement destinés à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitations forestières	X	X	
Habitation	Logement	*	*	Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Elles doivent être situées à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité. Ne pas excéder 100 m <sup>2</sup> de SP.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UE	UEL	
	Hébergement	X	✓	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	.	Ne peuvent être autorisées que les activités liées au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur et être exclusivement destinés à la clientèle de ces activités.
	Restauration	X	✓	
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	✓	
	Hôtels	X	✓	
	Autres hébergements touristiques	X	✓	
	Cinéma	X	✓	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UE	UEL	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	*		Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m <sup>2</sup> de SP.
	Bureaux	*		
	Centres de congrès et d'exposition	✓		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois (**sauf en UEL**).
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.

- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.

#### **Dans le secteur UEL :**

Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), sont autorisées sous réserve d'être accompagnées de plantations d'essences végétales locales variées, favorisant leur intégration paysagère.

## **1.2. Diversité de l'habitat et des usages**

### ***Article 3 : Diversification des typologies de logements***

Sans objet.

### ***Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements***

Sans objet.

### ***Article 5 : Préservation de la diversité commerciale***

Sans objet.

## **UE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. Volumétrie et implantations des constructions**

#### ***Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques***

Sans objet.

#### ***Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives***

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de

retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres au faîtage**.

**En sous-secteur UEL**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres au faîtage**.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

**A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

**B) Façades**

**Enduits, matériaux, revêtements :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique. Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux, les bardages d'aspect mat. L'utilisation de ces deux procédés (enduit et bardage) sera autorisée sur une même façade\* à condition de trouver une harmonie sur l'ensemble de la construction.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. D'autres couleurs sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Les menuiseries d'une même façade privilégient une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en recherchant de préférence les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel.

### **C) Toitures**

Les travaux sur les toitures des bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

Une optimisation avec le site et ses qualités paysagères est recherchée.

Il est recommandé de mettre en place une valorisation écoaménageable des toitures : toitures végétalisées, rétention d'eau pluviale ou valorisation énergétique.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m,

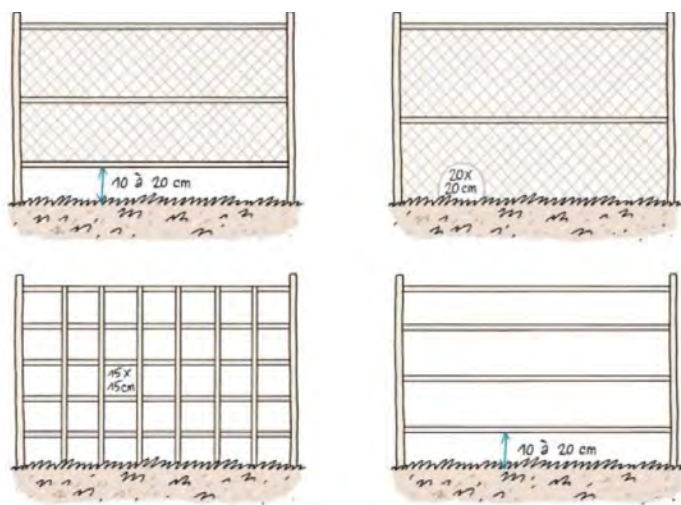
Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

Des compositions et des hauteurs différentes sont possibles pour les équipements nécessitant une hauteur et/ou une composition différentes pour des raisons de protection accrue.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

## E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;

- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

**Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

### Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

### Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement doivent être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles doivent être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

### En sous-secteur UEL :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Logement de fonction	2 places de stationnement par logement
Camping et PRL	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leur nature ;</li> <li>• Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, un nombre de places de stationnement suffisant devra être aménagé en entrée d'infrastructure d'hébergement de telle sorte que le stationnement des visiteurs et le stationnement nocturne ne s'effectuent pas sur le domaine public.</p>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Les établissements prévoient, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

## **UE3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

**Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UJ

Le secteur **UJ** correspond aux secteurs urbains de jardin ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs.

La constructibilité du secteur est limitée afin de conserver son caractère végétal et d'y maintenir la biodiversité. Seules les extensions et annexes de taille limitée y sont admises.

## UJ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UJ.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes associées sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	la vente en ligne		

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- Les piscines enterrées et semi-enterrées, couvertes ou non, ainsi que les bassins de baignade d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les bassins d'agrément non baignables, à des fins esthétiques et écologiques (mare, bassin à poissons, etc.) et contribuant à la qualité environnementale et paysagère du site de moins de 20m<sup>2</sup>.
- Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
- Les installations légères démontables, telles que les annexes à usage agricole (serres agricoles, par exemple).
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.
- L'extension limitée des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'être destinée à un usage compatible avec la proximité de l'habitat et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

## **1.2. Diversité de l'habitat et des usages**

### **Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

**Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**UJ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique****2.1. Volumétrie et implantations des constructions****Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi sera limitée à **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.

Seule une annexe, dont l'emprise au sol ne devra pas excéder **15m<sup>2</sup>**, est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLUi. Les piscines ne sont pas concernées.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il n'est pas fixé de règle mais leur insertion ne devra pas dénaturer le caractère de la zone.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**. En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou d'extension de bâtiments existants, cette règle peut être modifiée à condition que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

Pour les piscines couvertes, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les EICSP, mais leur insertion ne devra pas dénaturer le caractère de la zone.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental

(en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

### **A) Prescriptions générales**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inscrire dans la logique du front bâti de la rue.

### **B) Façades**

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture. Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades peuvent être exécutées en bois.

### **C) Toitures**

Les toitures doivent respecter les formes traditionnelles, ainsi qu'une simplicité de volume de conception s'harmonisant au tissu environnant.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras,*

*Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton de pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ajourée. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Haies naturelles d'essences locales. Celles-ci doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

En limite séparative\* :

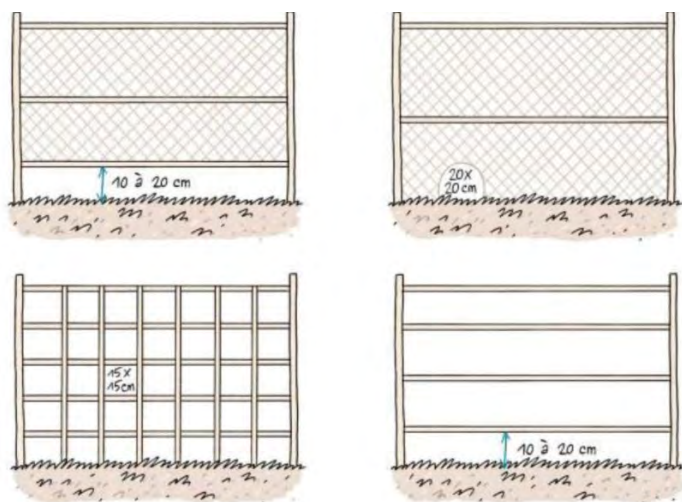
Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

## E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

**Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement. Elle devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

**2.3. Traitement des espaces non bâtis****Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**2.4. Stationnement****Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

Sans objet.

**Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Sans objet.

**UJ3 – Équipements et réseaux****3.1. Desserte par les voies publiques ou privées****Article 18 : Accès**

Sans objet.

**Article 19 : Voies**

Sans objet.

**3.2. Desserte par les réseaux****Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

Sans objet.

**Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Sans objet.

**Article 22 : Collecte des déchets**

Sans objet.

# Dispositions applicables au secteur UZ

Le secteur **UZ** correspond aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques. La réglementation de la zone vise à permettre l'installation et l'évolution de ces activités, notamment la densification, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.

## UZ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UZ.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UZ	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur (formation, stage, vacataire...) ou lié à la nécessité de présence permanente de certaines personnes au vu de leurs fonctions (gardiennage, accueil, conciergerie...).
	Hébergement	X	Dans tous les cas, la taille de ces logements est limitée à 80 m <sup>2</sup> de SP.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les commerces de détail et les activités artisanales liées à une activité de vente de biens ou services, présentant une SP dédiée supérieure à 400 m <sup>2</sup> .

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UZ	
			Les autres activités artisanales sans condition de SP.
	Restauration	*	Sous réserve de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros	.	Les constructions devront présenter une SP dédiée supérieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
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 et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UZ	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôts	✓	
	Bureaux	.	Être compatible avec les activités et fonctions existantes dans le secteur.
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est autorisée que si elle ne constitue qu'une occupation annexe à l'activité principale.
- Les EICSP s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur.
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres,

etc.). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue.

- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette compatibilité est appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, etc.).

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### *Article 3 : Diversification des typologies de logements*

Sans objet.

### *Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Sans objet.

### *Article 5 : Préservation de la diversité commerciale*

Sans objet.

## UZ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **à l'alignement** ou **en recul de 5 mètres minimum**.

En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.

- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes : ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments ;
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque la nature de l'activité l'exige.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la règlement nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- Les gouttières
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **en limite séparative** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

Les constructions ou parties de construction d'une hauteur de 5 mètres ou plus **doivent s'implanter** en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5m peuvent s'implanter librement.

**Pour les constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

**Pour l'ensemble des constructions**

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **18 mètres au point le plus haut**.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes

et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

### **A) Prescriptions générales**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves font l'objet d'une réflexion permettant d'assurer la qualité de leur insertion dans leur environnement bâti et naturel. Le traitement des façades, des toitures, des clôtures et du mobilier urbain et éclairage s'inscrit dans une composition d'ensemble permettant de garantir le respect des paysages bâtis comme naturels, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

La réhabilitation, l'extension ou la modification d'une construction existante doit permettre l'amélioration de ses spécificités architecturales (matériaux apparents, volumes, performances écologiques et présence d'éléments végétaux notamment) et son insertion dans l'environnement bâti.

### **B) Façades**

#### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types, les matériaux traditionnels locaux, le bois, ainsi que les matériaux innovants ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

#### Couleur :

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature). L'usage de couleurs claires à albédo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.

#### Évolution de l'existant :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

## C) Toitures

### Dispositions générales

Les toitures-terrasses privilégieront une couverture à albédo élevé dans une démarche environnementale.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures doivent s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

### Fenêtres de toit :

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

### Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

## D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits.

### À l'alignement\* :

Les clôtures peuvent être constituées de haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

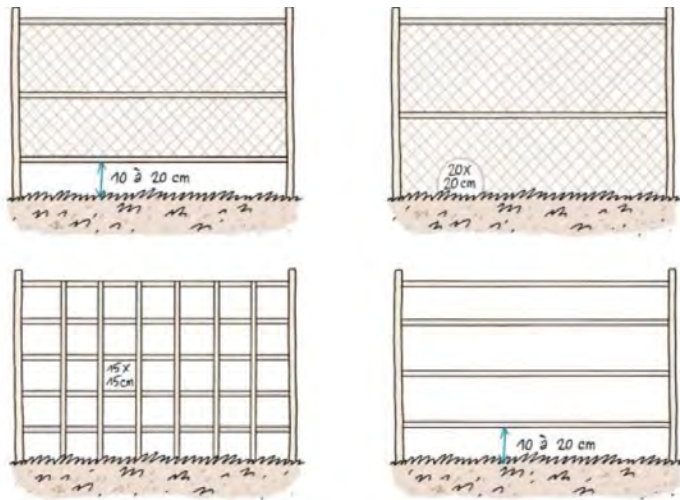
### En limite séparative\* :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage de couleur foncée, de panneaux de grillage soudées, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone,

### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement et ponctuellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte, qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées sur justification de besoin de sécurité en lien avec l'activité ou la localisation.

## E) Annexes

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

## F) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## G) Containers de stockage

Les containers posés sur les parcelles doivent être disposés harmonieusement sur la parcelle.

Leur aspect doit limiter leur impact visuel et rechercher une certaine sobriété.

## Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

Les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou de favoriser la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux photovoltaïques, sont obligatoires sur les bâtiments commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> et sur la moitié de la surface des parkings de plus de 500 m<sup>2</sup> qui leur sont associés (Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit.

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Les parcelles dont la surface non imperméabilisée ou de pleine terre est inférieure au seuil défini à date d'approbation du PLUi-H, peuvent déroger à cette règle dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **2.4. Stationnement**

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté, stationnement mutualisé notamment.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Les aires de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette sont réalisées en priorité d'un seul tenant, et en limitant l'éparpillement sur la parcelle. Dans le cas d'un terrain jouxtant un espace de stationnement sur une autre parcelle, l'aire de stationnement est prioritairement réalisée à proximité.

#### **Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

<b>Destination ou sous-destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Bureau, commerce et activités de service avec l'accueil d'une clientèle</b>	2 places de stationnement pour les commerces de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/100m <sup>2</sup> de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

## UZ3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent :

- Présenter une largeur minimale de **6 mètres** ou **4 mètres** si elle est à sens unique ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Comprendre une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont prévues

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UM

Le secteur **UM** correspond à la caserne militaire Lescot à Argentan qui dispose d'un règlement spécifique.

## UM1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article **UM.1.1.2** :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : ✗

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES ✗ /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	✗	
	Exploitations forestières	✗	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✗	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✗	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES <b>✓</b> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>	
	Hôtels	<b>X</b>	
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>	
	Cinéma	<b>X</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>✓</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>✓</b>	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>✓</b>	
	Salle d'art et de spectacles	<b>✓</b>	
	Équipements sportifs	<b>✓</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>✓</b>	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	✓	
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les constructions, installations et travaux liés au fonctionnement de la caserne sont autorisés.
- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou nécessaire à l'activité de la caserne.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, oranges et bleus foncé et clair.

## **1.2. Diversité de l'habitat et des usages**

### ***Article 3 : Diversification des typologies de logements***

Sans objet.

### ***Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements***

Sans objet.

### ***Article 5 : Préservation de la diversité commerciale***

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## UM2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **dans une bande de 16 mètres à compter à partir de l'alignement\***.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Dans le cas d'annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il pourra être implanté préférentiellement avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

L'implantation des constructions\* nouvelles situées en **second rideau\*** n'est pas réglementée.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

**Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, installations et aménagements par rapport aux limites séparatives sont réalisés en cohérence avec les dispositions du schéma global d'aménagement de la zone.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée est celle des constructions les plus hautes existantes.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

## **B) Façades**

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuile ou en ardoise sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si les teintes de celui-ci s'intègrent dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien.

**C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne concernent qu'une petite partie de la toiture ou qu'elles s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine ou de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale (vue sur le paysage notamment).

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;

- Les ardoises dites « losangée » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

- **Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

**D) Eléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

**Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

**Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

**2.3. Traitement des espaces non bâtis****Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

**Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

### Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

**Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

<b>Destination ou sous-destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Logement</b>	1 place par logement dont la SP est inférieure ou égale à 80m <sup>2</sup> .  2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .  En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Il s'agit de tenir compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

**Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

**Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

Destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Habitation	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements</b> : un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
Bureau	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup></b> : Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

## UM3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Chaque terrain doit disposer d'un accès de **4 mètres** de largeur minimum s'il dessert 2 logements ou moins et **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique et/ou qu'elles desservent 2 logements ou moins.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens et/ou si elles desservent plus de 2 logements.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adaptée à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques (pièce 4.2).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

#### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UP

Le secteur **UP** correspond au centre pénitentiaire d'Argentan.

## UP1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article **UM.1.1.2.** :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	✓	
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 et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôts	✓	
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement du centre de détention et aux équipements liés (maison de gardien, garage, logement de fonction...).
- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou nécessaire au centre de détention.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, oranges et bleu foncé et clair.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### *Article 3 : Diversification des typologies de logements*

Sans objet.

### *Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Sans objet.

### *Article 5 : Préservation de la diversité commerciale*

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **UP2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **avec un recul équivalent à la hauteur du point le plus haut de la construction (D/H)**.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il pourra être implanté préférentiellement avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.

- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

#### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **en recul de 6 mètres minimum**.

Cette disposition concerne également les plantations de haute tige.

#### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée est celle des constructions les plus hautes existantes.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de constructions, installations en toiture-terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques pourra être autorisé.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

#### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

#### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

#### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### 2.4. Stationnement

#### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

##### **Dispositions générales**

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

#### **Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Il s'agit de tenir compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

## **UP3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques (pièce 4.2).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

**Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables au secteur UV

Le secteur **UV** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage d'Argentan (Beaulieu).

## UV1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UV.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes associées sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Sous réserve de ne pas entraver les activités autorisées dans le secteur.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	Sous réserve de ne pas entraver les activités autorisées dans le secteur.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping de loisir.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions\* et installations\* nécessaires au fonctionnement des équipements\* d'accueil sont autorisées si elles respectent le caractère et la vocation de la zone.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

**Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

**Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## UV2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### *Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implantent **à l'alignement** ou **en recul de 5 mètres minimum**.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### *Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives*

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

#### *Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres*

Sans objet.

#### *Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions*

Sans objet.

#### *Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions et installations en toiture-terrasse non visible depuis l'espace public

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

## 2.3. Traitement des espaces non bâtis

### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales**

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

#### **Normes de stationnement**

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement doivent être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles doivent être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.
--	--

## UV3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens

d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront,

sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques (pièce 4.2).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables à la zone AUH

La zone **AUH** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation mixte mais principalement pour l'accueil d'habitat. Elle regroupe des espaces naturels ou agricole, ouvert à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés.

Elle contient un secteur **AUHI** qui correspond à une zone à urbaniser dédiée à l'habitat léger et démontable.

Les secteurs classés en zone **AUH** sont ouverts à l'urbanisation sous réserve que :

- Les voiries, équipements et réseaux qui y sont nécessaires soient aménagés par le pétitionnaire.
- Les opérations qui y sont projetées soient compatibles avec les orientations des OAP sectorielles (pièce 3.2).

L'urbanisation y est possible, selon ce qui est précisé dans les OAP, soit par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qui est prévue pour être aménagée.

## AUH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUH.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		AUH	AUHI	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	
	Exploitations forestières	X	X	
Habitation	Logement	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		AUH	AUHL	
	Hébergement	✓	✓	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	*	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Restauration	*	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	X	Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X	
	Salle d'art et de spectacles	✓	X	
	Équipements sportifs	✓	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *		AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
		AUH	AUHL	
	Autres équipements recevant du public	✓	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

#### **En sous-secteur AUHL :**

Toute occupation du sol est interdite à l'exception de l'installation d'un bloc sanitaire collectif et de l'installation d'habitat léger.

#### ***Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières***

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.

- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### **En sous-secteur AUHL :**

Les habitats légers devront être sans fondation, démontable et ne pas être raccordée individuellement aux réseaux.

L'implantation privilégiée du bloc sanitaire est présentée dans l'OAP sectorielle dédiée à l'aménagement du site.

## **1.2. Diversité de l'habitat et des usages**

### ***Article 3 : Diversification des typologies de logements***

Les opérations conduisant à la création de **plus de 15 logements** doivent comprendre au moins **20%** de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre en termes de gamme, taille ou type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les « logements aidés », d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les opérations conduisant à la création **d'au moins 40 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) doivent comprendre au moins **30%** de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre en termes de gamme, taille ou type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les « logements aidés », d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Se reporter à l'article 3 ci-dessus.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

Également, et à condition d'être compatible avec les orientations prévues par l'OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 150m<sup>2</sup>, et leur SP au plus égale à 400m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLUi.

**AUH2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique****2.1. Volumétrie et implantations des constructions****Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques****Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui bordent la zone :**

Les nouvelles constructions s'implantent **avec un recul** au moins égal à **3 mètres**. Ce recul est porté à **5 mètres** pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de la voie.

**Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieur de la zone :**

Les nouvelles constructions (ou extensions) s'implantent à **l'alignement** des voies et emprises publiques ou **avec un recul** au moins égal à **2 mètres**.

Les constructions ou parties de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie s'implantent avec un recul de **5 mètres** minimum permettant de stationner un véhicule léger hors voie.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Lorsque la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Sous réserve de préserver la circulation des personnes à mobilité réduite, l'accès\* aux réseaux et dans le respect du règlement de voirie et de la réglementation nationale, le débord sur les voies et emprises publiques\* est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;

- La végétalisation des façades\*.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement\*.

### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

### **Pour les constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels définis au plan de zonage**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

### **Pour l'ensemble des constructions**

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.
- Dans le cas de piscines, qui s'implantent avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Lorsque la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

### **En sous-secteur AUH1**

Les habitats légers s'installent en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égales à la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions ( $L \geq H$ ).

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 40 m<sup>2</sup>.

### **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface  $\leq 300$  m<sup>2</sup> : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface  $> 500$  m<sup>2</sup> = 40%

Pour les autres destinations autorisées, l'emprise au sol maximale est limitée à 40%.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

#### **En sous-secteur AUHL**

La seule emprise au sol autorisée est pour l'installation d'un bloc sanitaire commun. Celui-ci devra être limitée à 80m<sup>2</sup>.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage** (R+1+couronnement).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

#### **En sous-secteur AUHL**

La hauteur maximale du bloc sanitaire et des habitats léger est fixée à 2,5 mètres.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

#### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée. Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

#### **B) Façades**

Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les

revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise ou en bac acier (*les bardages en tuile ou en ardoise sont autorisés dans la commune de Rânes si ceux-ci sont cohérents avec l'environnement bâti*). Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront de préférence s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types, les matériaux traditionnels locaux, le bois, ainsi que les matériaux innovants ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis

de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

#### Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative ou d'une toiture plate. L'inclinaison des pentes est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Dans le cas d'une toiture plate, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;

- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées. La création de nouvelles clôtures devra favoriser le barreaudage vertical ajouré.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits. L'utilisation de tôle découpée à motifs est également interdite.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### À l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- De tout dispositif à claire-voie constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps et/ou doublé d'une haie vive. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public ;

- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

#### En limite séparative\* :

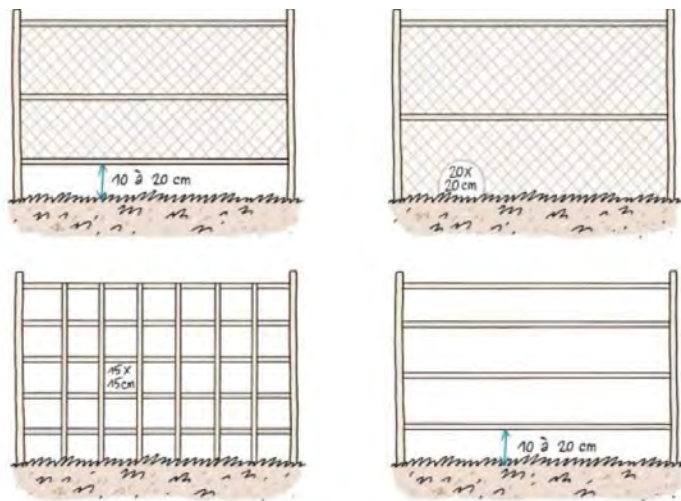
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

#### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

#### Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;

- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs différentes de la construction principale, tout en conservant une certaine sobriété.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

## **F) Éléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### **En sous-secteur AUH1**

Les habitats légers devront être de teintes adaptées à leur environnement, afin de s'y intégrer au mieux. Ils devront être harmonieux entre eux.

Le bloc sanitaire devra être simple d'aspect et de forme.

### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 500m<sup>2</sup> : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre ;
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 50% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre ;

- Pour les unités foncières > 1000 m<sup>2</sup> : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

### **En sous-secteur AUH1**

La part de pleine terre devra être de minimum 90%. Cette surface intègre les espaces situées sous les habitats légers.

### ***Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique***

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **2.4. Stationnement**

### ***Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés***

#### **Dispositions générales**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque cela est possible, notamment en cas de recul suffisant de la construction, la clôture et le portail sont implantés en recul des voies, permettant la création d'une place de stationnement. Cette disposition s'applique en particulier pour les constructions implantées sur des axes fortement fréquentés.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

**Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

<b>Destination ou sous-destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Logement</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement dont la SP est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés par l'État :</b> 1 place par logement.</p>
<b>Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre.
<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> :</b> pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup> :</b> 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.
--	--

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **En sous-secteur AUHL**

1 place par habitat léger devra être prévue, ainsi qu'une place supplémentaire pour la gestion du bloc sanitaire.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Des places de stationnements vélos couvertes et faciles d'accès sont réalisées pour les constructions nouvelles. Leur dimension dépend de la destination des constructions projetées :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimal de places de stationnement</b>
<b>Habitation</b>	<b>Pour les constructions nouvelles de plus de 5 logements :</b> un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Commerce et bureau</b>	<b>Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher au moins égal à 150m<sup>2</sup> :</b> Un espace dédié au stationnement vélos correspondant à 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> , avec une surface minimum de 9m <sup>2</sup> .
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

## AUH3 – Équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale, notamment par la création d'un espace de stationnement devant le portail s'il existe. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique et/ou qu'elles desservent 2 logements ou moins.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres et/ou si elles sont à double sens et/ou si elles desservent plus de 2 logements.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 4 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **En sous-secteur AUH1**

Seul bloc sanitaire commun devra être raccordé à l'ensemble des réseaux collectifs.

Les habitats légers pourront se raccorder de manière aérienne sur ce dernier uniquement.

#### ***Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement***

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

**Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables à la zone AUE

La zone **AUE** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'équipement. Elle regroupe des espaces naturels ou agricole, ouvert à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés.

Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre la construction des équipements publics, qui peuvent être très divers selon les besoins.

## AUE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUE.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	Peuvent être autorisés les centres équestres et être principalement destinés à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Elles doivent être situées à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité. Ne pas excéder 100 m <sup>2</sup> de SP.
	Hébergement	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES <b>✓</b> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>X</b>	
	Entrepôts	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m <sup>2</sup> de SP.
	Bureaux	*	
	Centres de congrès et d'exposition	<b>✓</b>	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public

(voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### **Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

### **Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

### **Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## **AUE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### 2.1. Volumétrie et implantations des constructions

#### **Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **d'une limite séparative latérale à l'autre** ou **sur une des deux limites séparatives latérales\*** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

#### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres au faitage**.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

#### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

#### **B) Façades**

##### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique. Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux, les bardages d'aspect mat. L'utilisation de ces deux procédés (enduit et bardage) sera autorisée sur une même façade\* à condition de trouver une harmonie sur l'ensemble de la construction.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

##### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. D'autres couleurs sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Les menuiseries d'une même façade privilégient une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en recherchant de préférence les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel.

#### **C) Toitures**

Les travaux sur les toitures des bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

Une optimisation avec le site et ses qualités paysagères est recherchée.

Il est recommandé de mettre en place une valorisation écoaménageable des toitures : toitures végétalisées, rétention d'eau pluviale ou valorisation énergétique.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

#### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m,

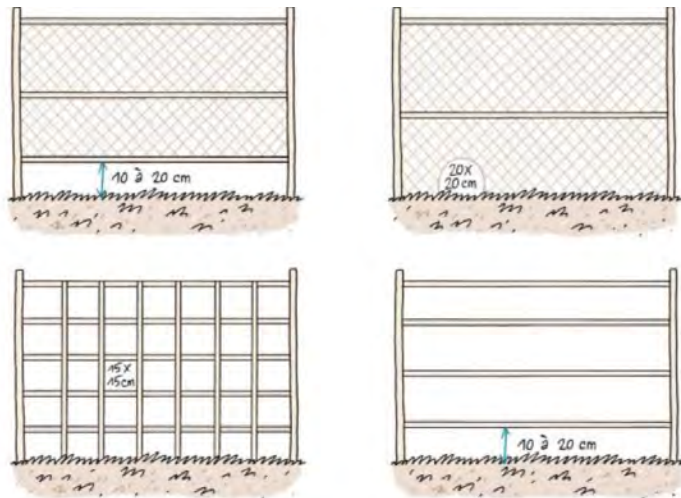
Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

Des compositions et des hauteurs différentes sont possibles pour les équipements nécessitant une hauteur et/ou une composition différentes pour des raisons de protection accrue.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

### E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux

d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

#### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales**

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

#### **Normes de stationnement**

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement doivent être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles doivent être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Les établissements prévoient, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

## **AUE3 – Équipements et réseaux**

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies sont aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation est choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

**Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

**3.2. Desserte par les réseaux****Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement****Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

**Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et

les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

#### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables à la zone AUZ

La zone **AUZ** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'activités économiques.

La réglementation de la zone vise à permettre l'installation de nouvelles activités ou l'évolution d'entreprises déjà présentes à proximité, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.

Les secteurs classés en zone **AUZ** seront ouverts à l'urbanisation sous réserve que :

- Les voiries, équipements et réseaux qui y sont nécessaires soient aménagés par le pétitionnaire ;
- Les opérations qui y sont projetées soient compatibles avec les orientations des OAP sectorielles (pièce 3.2).

L'urbanisation y est possible, selon ce qui est précisé dans les OAP, soit par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qui est prévue pour être aménagée.

## AUZ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUZ.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : \*
- Interdiction : **X**

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	<b>X</b>	
	Exploitations forestières	<b>X</b>	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES <b>✓</b> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	<b>AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</b> notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
<b>Habitation</b>	Logement	*	Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur (formation, stage, vacataire...) ou lié à la nécessité de présence permanente de certaines personnes au vu de leurs fonctions (gardiennage, accueil, conciergerie...).
	Hébergement	<b>X</b>	Dans tous les cas, ces logements seront de taille limitée.
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	*	Les commerces de détail et les activités artisanales liées à une activité de vente de biens ou services, présentant une SP dédiée supérieure à 400 m <sup>2</sup> . Les autres activités artisanales sans condition de SP.
	Restauration	*	Sous réserve de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros	*	Les constructions devront présenter une SP dédiée supérieure à 400 m <sup>2</sup> .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hôtels	<b>✓</b>	
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>	
	Cinéma	<b>✓</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>✓</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>✓</b>	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	✓	
	Entrepôts	✓	
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié.
- Les EICSP s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur.
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres, etc.). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction autorisées dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette compatibilité est appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, etc.).

**1.2. Diversité de l'habitat et des usages****Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

**Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## **AUZ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. Volumétrie et implantations des constructions**

#### **Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implantent avec un **recul minimum de 5 mètres**.

A l'intérieur de cette marge de recul de 5 mètres, les aires de stockage sont interdites.

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes : ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque la nature de l'activité l'exige.

#### **Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent **en limite séparative** ou **en retrait des limites séparatives latérales**. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

Les constructions ou parties de construction d'une hauteur de 5 mètres ou plus **doivent s'implanter** en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3,5 mètres peuvent s'implanter librement.

#### **Pour les constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

#### **Pour l'ensemble des constructions**

Une **implantation différente** peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation en limite séparative latérale.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité ou de la présence d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.

#### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

#### **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Sans objet.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **18 mètres au point le plus haut**.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

### **A) Prescriptions générales**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- À la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves font l'objet d'une réflexion permettant d'assurer la qualité de leur insertion dans leur environnement bâti et naturel. Le traitement des façades, des toitures, des clôtures et du mobilier urbain et éclairage s'inscrit dans une composition d'ensemble permettant de garantir le respect des paysages bâtis comme naturels, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

La réhabilitation, l'extension ou la modification d'une construction existante doit permettre l'amélioration de ses spécificités architecturales (matériaux apparents, volumes, performances écologiques et présence d'éléments végétaux notamment) et son insertion dans l'environnement bâti.

### **B) Façades**

#### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types, les matériaux traditionnels locaux, le bois, ainsi que les matériaux innovants ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

#### Couleur :

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature). L'usage de couleurs claires à albédo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.

#### Évolution de l'existant :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

## **C) Toitures**

### Dispositions générales

Les toitures-terrasses privilégieront une couverture à albédo élevé dans une démarche environnementale.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures doivent s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

### Fenêtres de toit :

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

### Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

## **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits.

### À l'alignement\* :

Les clôtures peuvent être constituées de haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

### En limite séparative\* :

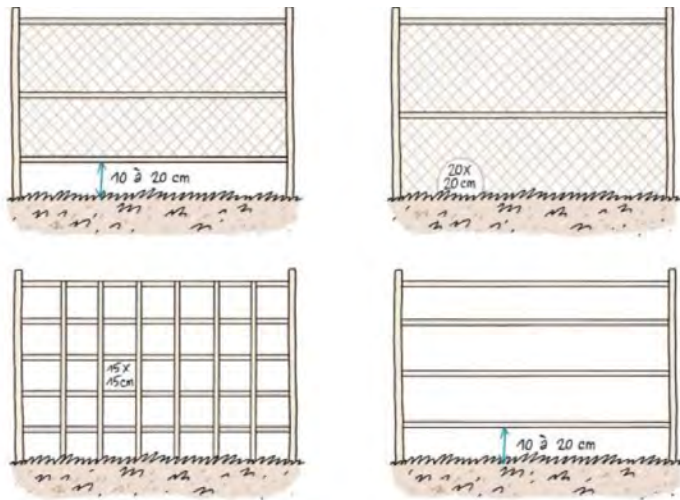
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées

D'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone,

### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement et ponctuellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte, qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

#### **E) Annexes**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### **F) Éléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

Les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou de favoriser la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux photovoltaïques, sont obligatoires sur les bâtiments commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> et sur la moitié de la surface des parkings de plus de 500 m<sup>2</sup> qui leur sont associés (Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit.

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes sont préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces est privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;

- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est **au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière** avec un **minimum de 20% en pleine terre**.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- La pleine terre ;
- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre ;
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable ;
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

### **Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## **2.4. Stationnement**

### **Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté, stationnement mutualisé notamment.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 50 mètres autour de la construction.

Les aires de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette sont réalisées en priorité d'un seul tenant, et en limitant l'éparpillement sur la parcelle. Dans le cas d'un terrain jouxtant un espace de stationnement sur une autre parcelle, l'aire de stationnement est prioritairement réalisée à proximité.

#### **Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
<b>Bureau, commerce et activités de service avec l'accueil d'une clientèle</b>	2 places de stationnement pour les commerces de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/100m <sup>2</sup> de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Les établissements prévoient, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

## **AUZ3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent :

- Présenter une largeur minimale de **6 mètres**;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Comprendre une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, sont prévues.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) est imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

Hors agglomération, le long des routes départementales, les créations d'accès font l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

#### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

#### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble la mise en place d'espaces de tri enterrés ou aériens est autorisée à condition de les intégrer dans le paysage.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

# Dispositions applicables à la zone A

La zone **A** correspond aux espaces du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel), et les constructions et installations nécessaires aux EICSP y sont autorisées.

Elle possède plusieurs secteurs :

Le secteur **Ap** interdit toute construction, même à destination agricole, en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères.

Le secteur **Ai** correspond à des espaces situés en zone agricole où les constructions sont interdites pour limiter l'impact sur les activités présentes à proximité.

Le secteur **AHa** correspond aux espaces agricoles situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin.

Le secteur **Az** correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanales ou d'entreposage, situés dans des écarts habités ou isolés au sein d'espaces agricoles.

## A1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.1.2. :

Autorisation : ✓

Autorisation sous conditions : \*

Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *				AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		A	Ai, Ap	AHa	Az	
Exploitations agricoles et	Exploitations agricoles	✓	X	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *				AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		A	Ai, Ap	AHa	Az	
<b>forestières</b>	Exploitations forestières	X	X	X	X	
<b>Habitation</b>	Logement	*	X	X	*	Sont autorisées à la construction uniquement les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres de constructions agricoles préexistantes sur l'exploitation et dans la limite de 130m <sup>2</sup> d'emprise au sol.  Pour l'évolution des constructions existantes, voir article 2.
	Hébergement	X	X	X	X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	*	Sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	X	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	*	Sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	X	X	X	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *				AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		A	Ai, Ap	AHa	Az	
	Autres hébergements touristiques	*	X	X	X	Sous réserve de ne pas constituer de consommation foncière supplémentaire.
	Cinéma	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	X	X	*	Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	X	*	*	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	*	En Az uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Entrepôts	X	X	X	*	
	Bureaux	X	X	X	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITES X / AUTORISÉES ✓ / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *				AUTORISÉES SOUS CONDITIONS  notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		A	Ai, Ap	AHa	Az	
	Centres de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Les constructions nouvelles, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic routier), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**Sauf en secteur AHa** : Les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ou de l'activité d'une exploitation agricole.

**Sauf en secteur Az** : tout dépôt de déchets ou matériaux.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions autorisées ci-dessus et ci-dessous doivent être conformes au PPRI du Bassin de l'Orne Amont.

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

#### **En secteur AHa :**

- Les constructions, aménagements, travaux, installations en lien avec le projet de développement du Haras du Pin sont autorisés.

#### **Dans les autres secteurs :**

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, et ce, même si ces derniers ne sont pas situés en sein de la zone A, à condition d'être située sur la même unité foncière, à moins de 50m de la construction principale, et de ne pas compromettre l'activité agricole, et dans la limite des dispositions présentées dans les articles suivants. Leurs limites de constructibilité sont indiqués à l'article 9.
- Les extensions des constructions d'artisanat et commerce de détail à condition d'être liées à une activité existante sur l'unité foncière, et de ne pas compromettre l'activité agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles doivent se situer à moins de 100 mètres d'un ou des bâtiments de l'exploitation. Cette distance maximale peut être augmentée si les caractéristiques techniques du projet le justifient (topographie, repositionnement d'un bâtiment par rapport au parcellaire agricole, proximité d'une zone inondable, d'un périmètre de captage...) ou si l'éloignement de celui-ci permet de limiter les nuisances vis-à-vis d'habitations situées à proximité. Par ailleurs, les créations de nouvelles activités ne sont pas concernées par la présente disposition.
- Les changements de destination peuvent être autorisés à condition de ne pas nuire à l'activité agricole : Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones
- Les aires de stationnement\* et les voies liées aux mobilités douces d'intérêt collectif sont autorisées. Elles doivent être perméables.
- Les panneaux photovoltaïques au sol sont uniquement autorisés dans les cas de figure suivant :
  - Sur des terrains déjà imperméabilisés ou ne pouvant recevoir d'autres usages compte tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés ou protégés pour leurs qualités écologiques (tel que ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles, Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope...).
  - Si leur installation n'entrave pas l'activité agricole, c'est-à-dire si les modalités techniques d'installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné à l'article L. 111-29 sur lequel elle est implantée. Dans tous les cas, l'installation de parcs solaires est autorisée uniquement sous réserve de bonne intégration paysagère et qu'elles ne constituent pas de consommation d'espace agricole, naturelle et forestière. Il est rappelé que tous les projets d'agrivoltaïsme sont soumis à avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le cas échéant, l'avis de la commission de la Communauté de communes.

La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, est autorisée et sous réserve des dispositions du PPRi dans les zones rouges, oranges et bleu foncés et clairs.

## 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

### **Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Cet article n'est pas réglementé.

### **Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Cet article n'est pas réglementé.

**Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

Cet article n'est pas réglementé.

**A2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique****2.1. Volumétrie et implantations des constructions****Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implantent en recul des voies et emprises publiques **de 5 mètres minimum**.

Une implantation peut-être admise ou imposée dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5 m de hauteur\*.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions liées aux infrastructures routières ou nécessaires à leur fonctionnement.
- Aux services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures de transports.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent s'implanter suivant les dispositions suivantes :

- Routes classées à grande circulation (RD 924, 926 et 958): avec un recul au moins égal à 75 mètres de l'axe.
- Autoroute A88 : avec un recul au moins égal à 100 mètres de l'axe.

**Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux limites séparatives de **3 mètres minimum**.

Cette distance minimale est portée à **15 mètres**, hors constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Une implantation différente peut-être admise ou imposée dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.

**Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

**Sauf en secteur AHa :** Les annexes des constructions d'habitation doivent être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone Agricole ou non.

Une annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qui ne conduit pas à la création de surface plancher (type abris pour animaux) peut être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150 mètres.

- Elle ne peut alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination.
- Elle doit, de plus, être implantée à au moins 25 mètres d'une limite séparative de propriété.

La règle de réciprocité entre les habitations et les bâtiments agricoles doit être respectée sans compromettre à la construction d'extension aux habitations.

**Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP et aux constructions à usage agricole.

**En secteur Az :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le reste de la zone A**

L'extension des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**Sauf en secteur AHa, Az :** La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à **12 mètres à l'égout de toit, à l'acrotère ou à la sablière.**

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à **6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage** (R+1+couronnement).

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

Des hauteurs différentes à celles établies peuvent être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques : cheminée, antenne, tour de séchage, silos, etc.

- Une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- L'extension d'une construction existante pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que la construction déjà existante.

#### **En secteur AHa :**

La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au point le plus haut de l'attique.

#### **En secteur Az :**

La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Article 11 : Aspect extérieur des constructions***

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

#### **Pour les constructions agricoles :**

##### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;

- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

Les constructions\* seront composées d'un volume ou d'un groupe de volumes dont l'emprise au sol de chacun d'eux sera de forme rectangulaire.

### **B) Façades**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que des matériaux à base de goudron.

L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont également autorisés les revêtements enduits de tous types. Les bardages bois, le bac acier laqué dans une couleur sobre ainsi que tout type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans un le cadre d'un projet architectural cohérent à l'échelle de la construction et de l'environnement immédiat du projet. La pose de bardages devra être réalisée prioritairement de façon verticale.

Jusqu'à deux aspects différents seront admis notamment pour différencier les volumes d'une même construction, et pour les soubassements à l'aspect maçonné en pierres de pays apparentes.

Les ouvertures des façades doivent être de forme rectangulaire.

Pour les tunnels agricoles, la couleur des matériaux employés en toiture comme en façade\* devra assurer l'insertion discrète de ces constructions\* dans le paysage.

### **C) Toitures**

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

L'inclinaison des pentes de toitures est comprise entre 20° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Sont interdits les tuiles de tonalité rouge, les ardoises dites « losangée », les matériaux à base de goudron, les couvertures en plaques de fibrociments, les tôles transparentes, les matériaux de forme ondulée.

La couverture des constructions devra privilégier l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement bâti.

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions\* d'une même unité foncière\*.

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées si elles s'inscrivent dans un projet de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale ou pour les annexes et les extensions.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

#### D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### A l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur maximale de 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

#### En limite séparative\* :

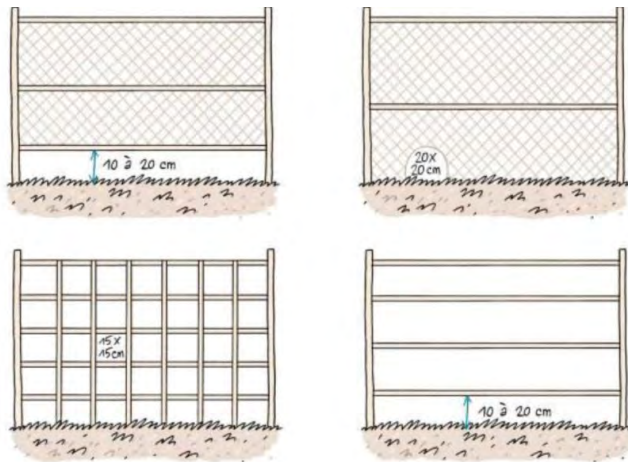
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

#### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

### **Pour les autres constructions :**

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

#### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

## B) Façades

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise, ou en bac acier. Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si les teintes de celui-ci s'intègrent dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le

bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### C) Toitures

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

#### Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures de plus faibles pentes peuvent être autorisées pour les destinations suivantes : artisanat, commerce et activités de services.

*La disposition qui suit ne s'applique pas dans les communes suivantes : Fontaine-les-Bassets, Le Pin-au-Haras, Merri, Ri, Saint-Lambert-sur-Dive.*

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne concernent qu'une petite partie de la toiture ou qu'elles s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine ou de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale (vue sur le paysage notamment).

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

**D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

A l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

- De tout dispositif à claire-voie constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps et/ou doublé d'une haie vive. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

#### En limite séparative\* :

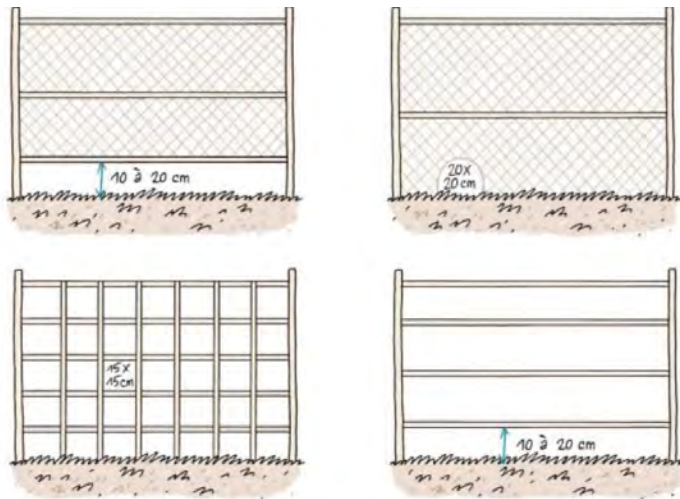
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

#### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

#### Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

### **E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

## **F) Eléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### 2.3. Traitement des espaces non bâtis

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie, à la réduction des pics thermiques et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya, cupressus) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout projet de construction doit justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert doit être recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes, existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

#### Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Ce recul minimum est réduit à 0,5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

#### Imperméabilisation des surfaces :

**Sauf en secteur AHa :** la surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

- **75%** de la superficie de l'unité foncière avec minimum **60%** en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

**Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

**Dans le secteur Az :** le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

**Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Logement	2 sur place par logement.
Hébergement, hôtels et structures	1 place par chambre.

<b>d'hébergement hôtelier</b>	
<b>Restaurant</b>	1 place de stationnement par tranche entière de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup></b> : pas de nombre minimum</p> <p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup></b> : 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Cet article n'est pas réglementé.

## **A3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

#### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

##### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs doivent réaliser, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

#### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction principale doit mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

## Dispositions applicables à la zone N

La zone **N** est la zone naturelle ou forestière à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale de ses sites ou de la présence d'une exploitation forestière.

Elle possède plusieurs secteurs :

Le secteur **Nc** qui correspond aux carrières.

Le secteur **Nca** qui correspond à la carrière de « La Garenne de Villedieu » située sur les communes de Villedieu-lès-Bailleul et Tournai-sur-Dive.

Le secteur **NL** qui correspond à des espaces naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme.

Le secteur **NHa** correspond aux espaces naturels situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin.

Le secteur **Nj** qui correspond à des espaces de jardin ou de verger en interface entre la zone urbaine et la zone naturelle ou agricole.

Le secteur **Npv** qui correspond aux espaces situés en zone naturelle, imperméabilisés ou impropre à la culture, pouvant faire l'objet de projets de pose de panneaux photovoltaïques au sol. Il s'agit principalement d'anciennes décharges ou carrières, ou de délaissés de voiries.

Le secteur **Ns** qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dédiés à des activités de service et d'accueil du public.

Le secteur **Nv** correspond au secteur de l'aérodrome d'Argentan.

Le secteur **Nz** correspond à des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, situés dans des écarts habités, ou isolés, au sein d'espaces naturels.

### **N1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

#### **1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

##### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Ns.1.1.2. :**

Autorisation : ✓

Autorisation sous conditions : \*

Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <span style="color: red;">X</span> /AUTORISÉES <span style="color: green;">✓</span> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone	
		N	Nc	Nca	Nl	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	*	X	X	X	*	X	X	X	X	X	✓	<p>En NHa, sont autorisées les constructions agricoles, notamment pour chevaux, en lien avec le projet du Haras du Pin.</p> <p>En N, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale nécessaire au maintien de la diversité des milieux. Sont également autorisées les constructions à usage agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> si elles ne conduisent pas à la création de surface plancher et qu'elles sont implantées à au moins 25 mètres d'une limite séparative de propriété. Elles ne pourront ultérieurement ni être agrandies ni changer d'usage.</p>
	Exploitations forestières	✓	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	✓	
Habitation	Logement	*	*	*	X	X	*	X	X	X	*	<p>En N, Nc, Nca., Nj et Nz, sont autorisées l'extension, la réfection et</p>	

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <span style="color: red;">X</span> /AUTORISÉES <span style="color: green;">✓</span> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS
		N	Nc	Nca	Nl	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz	notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
												l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes associées sous réserve de ne pas compromettre la vocation du site.  En Nc et Nca sont autorisées à la construction uniquement les habitations nécessaires et liées à l'activité des carrières et dans la limite de 130m <sup>2</sup> d'emprise au sol.  Pour l'évolution des constructions existantes, voir article 2.
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Pour l'évolution des constructions existantes, voir article 2.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	✓	X	*	À condition d'être liée à une activité de production déjà présente.
	Restauration	X	X	X	X	*	X	X	*	X	X	En NHa, sont autorisées les constructions légères en lien avec le projet du Haras du Pin.  À condition d'être liée à une activité déjà présente.

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <span style="color: red;">X</span> /AUTORISÉES <span style="color: green;">✓</span> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		N	Nc	Nca	NL	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz	
	Commerce de gros	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: green;">✓</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: green;">✓</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: green;">✓</span>	
	Hôtels	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	
	Autres hébergements touristiques	*	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: green;">✓</span>	*	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	*	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<p>En N, Sous réserve de ne pas constituer de consommation foncière.</p> <p>Pour l'évolution des constructions existantes, voir article 2.</p> <p>En NHa, à conditions d'être constituées de constructions légères liées au projet du Haras du Pin.</p> <p>En NL, à condition d'être lié à l'activité principale du site, d'être déjà existant sur le site, ou dans le cas contraire, de n'être constitué que d'installations légères sans fondations (tente, mobil-home, cabane, yourte, roulotte...)</p>
	Cinéma	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	<span style="color: red;">X</span>	
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux	*	*	*	*	*	<span style="color: red;">X</span>	*	*	*	*	Les EICSP sont autorisés sous

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES <b>✓</b> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone	
		N	Nc	Nca	Nl	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz		
collectif et services publics	accueillant du public des administrations publiques et assimilés												réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	.	✓	✓	.	✓	X	✓	✓	.	.	<p>Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans les secteurs Npv et Nv est autorisée l'implantation de constructions visant la transformation d'énergie issue des dispositifs de production d'énergie solaire.</p>	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <b>X</b> /AUTORISÉES <b>✓</b> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
		N	Nc	Nca	Nl	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz	
	Équipements sportifs	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	*	X	X	*	*	*	X	✓	✓	*	Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	*	*	X	X	X	X	X	X	✓	À condition d'être en lien avec l'exploitation du minéral ou du sable.
	Entrepôts	X	*	*	X	X	X	X	*	*	✓	À condition d'être lié à l'activité principale et de ne pas porter atteinte au caractère du site.  En Nv dans la limite de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Bureaux	X	✓	✓	X	*	X	X	*	*	X	À condition d'être lié à l'activité principale et de ne pas porter atteinte au caractère du site.  En Nv dans la limite de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Centres de congrès et d'exposition	X	X	X	X	*	X	X	X	X	X	À condition d'être lié à l'activité principale et de ne pas porter atteinte au caractère du site.

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITES <span style="color:red">X</span> /AUTORISÉES <span style="color:green">✓</span> / AUTORISÉES SOUS CONDITIONS *										AUTORISÉES SOUS CONDITIONS
		N	Nc	Nca	Nl	NHa	Nj	Npv	Ns	Nv	Nz	notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	*	X	X	X	X	X	À condition d'être lié à l'activité principale et de ne pas porter atteinte au caractère du site.

**En plus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones** (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Les constructions nouvelles, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic routier), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone.

**Sauf en Nz** : tout dépôt de déchets ou de matériaux.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions autorisées ci-dessus et ci-dessous doivent être conformes au PPRI du Bassin de l'Orne Amont.

En plus de dispositions présentées dans l'article précédent, certains cas de figure font l'objet de conditions particulières.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée :

#### **En secteur NHa :**

- Les constructions, aménagements, travaux installations en lien avec le projet de développement du Haras du Pin sont autorisés.

#### **En secteurs Nc et Nca :**

Sont autorisés les usages, affectations des sols et types d'activités\* non visées à condition d'être en lien avec une activité\* de minerais et de sable :

- Les installations de transformation des granulats.
- Le stockage des matériaux, à condition d'une renaturation, d'une réhabilitation\* et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation.
- L'exploitation des carrières, ainsi que les équipements\* liés à une activité\* de traitement et commercialisation des produits miniers.
- Exhaussements\* et affouillements\* en lien avec l'activité des carrières.

L'installation de panneaux photovoltaïque au sol est autorisée à condition d'être intégrée dans l'environnement.

#### **En secteur Nl :**

Sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités de loisirs et de tourisme ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités précédentes.

Est autorisé le changement de destination au profit des activités et équipements précédents.

Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires aux activités sportives et de loisirs sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

#### **En secteurs Npv :**

L'installation de panneaux photovoltaïque au sol est autorisée à condition d'être intégrée dans l'environnement paysager et de limiter l'impact visuel.

#### **En secteur Nv :**

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux directement liés et nécessaires aux activités de l'aérodrome.

L'installation de panneaux photovoltaïque au sol est autorisée à condition d'être intégrée dans l'environnement paysager et de limiter l'impact visuel.

#### **En secteur Nz :**

Sont autorisées les constructions, évolutions des constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat et de vente de biens, d'industrie, d'agriculture ou de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectifs compatibles avec les activités précédentes, dont la hauteur n'excédera pas 7 mètres à l'égout de toit ou l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Est autorisé le changement de destination au profit des activités et équipements précédents.

#### **En secteur N**

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, et ce même si ces derniers ne sont pas situés en sein de la zone N, à condition d'être situés sur la même unité foncière, à moins de 50m de la construction principale, et de ne pas compromettre le caractère naturel du site ou l'activité agricole le cas échéant, et dans la limite des dispositions présentées dans les articles suivants. Leurs limites de constructibilité sont indiqués à l'article 9.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (lorsque l'unité foncière est en pente),
  - Qu'ils soient liés à des équipements d'intérêt général : défense incendie, espaces publics, etc.
  - Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les panneaux photovoltaïques au sol sont uniquement autorisés dans les cas de figure suivant sur des terrains déjà imperméabilisés ou ne pouvant recevoir d'autres usages compte tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés ou protégés pour leurs qualités écologiques (tel que ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles, Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope...).

La conception des projets doit être compatible avec la présence avérée ou potentielle de zone humide.

#### **Dispositions concernant les changements de destination autorisés :**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

### **1.2. Diversité de l'habitat et des usages**

#### **Article 3 : Diversification des typologies de logements**

Sans objet.

#### **Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Sans objet.

#### **Article 5 : Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## **N2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. Volumétrie et implantations des constructions**

#### **Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nc et Nca, les constructions s'implantent **à l'alignement** ou en recul des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$ , avec  $L \geq 3$ ).

Une implantation différente peut-être admise ou imposée dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux constructions liées aux infrastructures routières ou nécessaires à leur fonctionnement.
- Aux services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures de transports.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les

problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent s'implanter suivant les dispositions suivantes :

- Routes classées à grande circulation (RD 924, 926 et 958): avec un recul au moins égal à 75 mètres de l'axe.
- Autoroute A88 : avec un recul au moins égal à 100 mètres de l'axe.

#### **En secteurs Nc et Nca :**

Les constructions s'implantent en recul de 10m minimum.

#### ***Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives***

**Sauf en secteurs Nj, Nc et Nca :** Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux limites séparatives de **3 mètres** minimum.

Une implantation différente peut-être admise ou imposée dans le cas d'extensions ou d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et 3,5m de hauteur\*.

#### **En secteur Nj :**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (sauf les abris pour animaux), les ouvrages enterrés et les EICSP s'implantent **librement**.

#### **En secteurs Nc et Nca :**

Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux limites séparatives de **5 mètres** minimum.

#### ***Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres***

**Sauf en secteur NHa :** Les annexes des constructions d'habitation s'implantent de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Une annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de SP (type abris pour animaux) peut s'implanter à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150 mètres. Elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination.

#### ***Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions***

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

**Sauf en secteur NHa et Nz :** L'extension des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

#### **En secteur Nz :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie de l'unité foncière.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres à l'égout de toit, à l'acrotère ou à la sablière.

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et à 9 mètres au faîtages (R+1+couronnement).

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale. La hauteur des piscines ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des hauteurs différentes à celles établies peuvent être acceptées :

- Une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- L'extension d'une construction existante pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que la construction déjà existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout de toit.

**En secteur Nc :**

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et à 9 mètres au faîtages (R+1+couronnement).

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 35 mètres au point le plus haut.

**En secteur NHa :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

**En secteur Nj :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

**En secteur NL :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, doit, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

### **Pour les constructions agricoles et les exploitations forestières :**

#### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, de bs éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

Les constructions\* seront composées d'un volume ou d'un groupe de volumes dont l'emprise au sol de chacun d'eux sera de forme rectangulaire.

#### **B) Façades**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que des matériaux à base de goudron.

L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont également autorisés les revêtements enduits de tous types. Les bardages bois, le bac acier laqué dans une couleur sobre ainsi que tout type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent à l'échelle de la construction et de l'environnement immédiat du projet. La pose de bardages devra être réalisée prioritairement de façon verticale.

Jusqu'à deux aspects différents seront admis notamment pour différencier les volumes d'une même construction, et pour les soubassements à l'aspect maçonné en pierres de pays apparentes.

Les ouvertures des façades doivent être de forme rectangulaire.

Pour les tunnels agricoles, la couleur des matériaux employés en toiture comme en façade\* devra assurer l'insertion discrète de ces constructions\* dans le paysage.

### C) Toitures

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

L'inclinaison des pentes de toitures est comprise entre 20° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

Sont interdits les tuiles de tonalité rouge, les ardoises dites « losangée », les matériaux à base de goudron, les couvertures en plaques de fibrociments, les tôles transparentes, les matériaux de forme ondulée.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement bâti avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des tuiles plates en terre cuite ;
- Des ardoises naturelles ;

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions\* d'une même unité foncière\*.

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées s'inscrivent dans un projet de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale ou pour les annexes et les extensions.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### A l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant

harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur maximale de 1m ;

- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

#### En limite séparative\* :

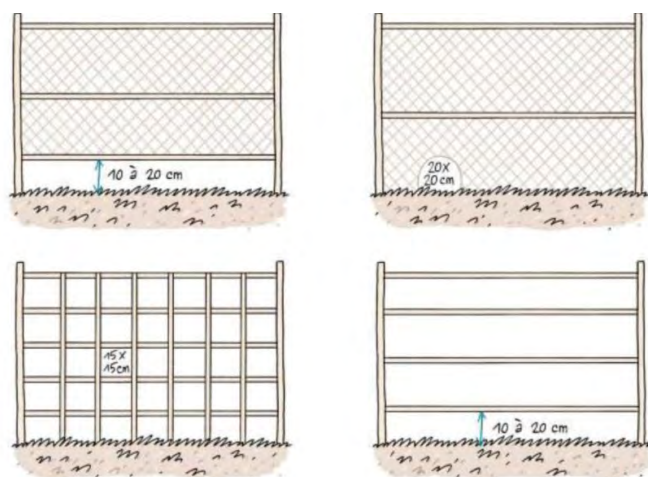
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

#### En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

### **Pour les constructions des autres activités secondaires et tertiaires :**

#### **A) Prescriptions générales**

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- A la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves font l'objet d'une réflexion permettant d'assurer la qualité de leur insertion dans leur environnement bâti et naturel. Le traitement des façades, des toitures, des clôtures et du mobilier urbain et éclairage s'inscrit dans une composition d'ensemble permettant de garantir le respect des paysages bâtis comme naturels, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

La réhabilitation, l'extension ou la modification d'une construction existante doit permettre l'amélioration de ses spécificités architecturales (matériaux apparents, volumes, performances écologiques et présence d'éléments végétaux notamment) et son insertion dans l'environnement bâti.

## **B) Façades**

### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.

Sont autorisés les revêtements enduits de tous types, les matériaux traditionnels locaux, le bois, ainsi que les matériaux innovants ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

### Couleur :

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature). L'usage de couleurs claires à albédo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.

### Évolution de l'existant :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

## **C) Toitures**

### Dispositions générales

Les toitures-terrasses privilégieront une couverture à albédo élevé dans une démarche environnementale.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures doivent s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

Fenêtres de toit :

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

**D) Clôtures**A l'alignement\* :

Les clôtures peuvent être constituées de haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

En limite séparative\* :

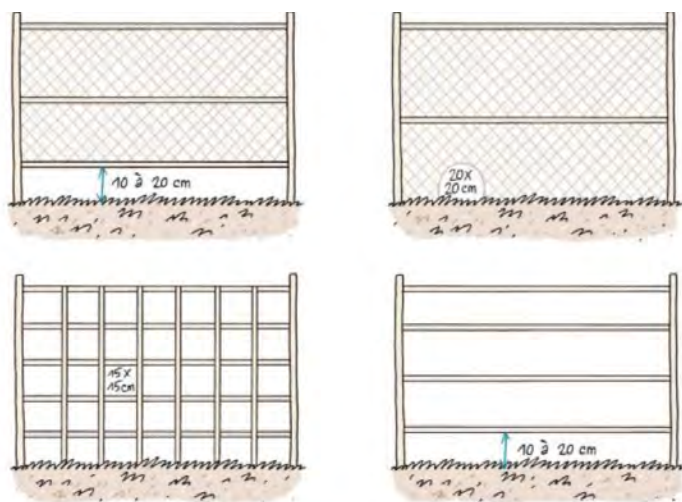
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures peuvent être constituées

D'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone,

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement et ponctuellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte, qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

**E) Annexes**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

## F) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

### Pour toutes les autres constructions :

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,5m font l'objet de dispositions spécifiques présentées au point E).

#### A) Prescriptions générales

Bien que les constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel sont à privilégier, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées. Cependant, des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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 ;
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit de préférence rechercher la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B et C peuvent être autorisées dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- Permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer ;
- Permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

De manière générale, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement par :

- Une simplicité et une proportion de leurs volumes ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- La tenue générale.

#### B) Façades

##### Enduits, matériaux, revêtements :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, les revêtements à base de goudron, les bardages en plastique, en tuile, en ardoise, ou en bac acier. Sont également interdits les pastiches d'architectures extra-régionales.

Les façades devront prioritairement s'inscrire en continuité avec les façades présentes dans l'environnement immédiat. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, bois apparent) qui s'harmonisent avec les constructions existantes est recommandée. Sont autorisés les

revêtements enduits de tous types et les matériaux traditionnels locaux. Le bardage bois de qualité est autorisé si les teintes de celui-ci s'intègrent dans l'environnement bâti.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts. L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire, restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures.

#### Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature), ainsi que les enduits en ciment gris.

Les couleurs vives ou sombres sont interdites. Elles peuvent être autorisées pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services sous réserve d'une insertion travaillée et/ou dans le cas d'une nécessité technique.

#### Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Cela comprend également les fenêtres de toit. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade, en respectant les teintes existantes : blanc, bois naturel ou teinté, bordeaux, camaïeux de vert à bleu ciel. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles de la région. Les portes d'entrée et de garage pourront avoir une teinte différente.

La pose et la préservation de volets à battants sont privilégiées afin d'habiller la façade et de permettre une meilleure isolation thermique. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont autorisés, mais devront garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de transformation de bâti ancien. Ils ne pourront pas présenter de saillie en façade.

### **C) Toitures**

La composition des toitures devra de préférence permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles.

#### Forme :

La forme des toitures s'inscrit en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat et privilégie une simplicité des formes.

La toiture du volume principale est composée de deux ou quatre pentes symétriques, ou d'une pente lorsque l'implantation se fait en limite séparative. Leur inclinaison est comprise entre 40° et 60° ou est identique à la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures de plus faibles pentes peuvent être autorisées pour les destinations suivantes : artisanat, commerce et activités de services.

*La disposition qui suit ne s'applique pas dans les communes suivantes : Fontaine-les-Bassets, Le Pin-au-Haras, Merri, Ri, Saint-Lambert-sur-Dive.*

Les toitures de plus faibles pentes ou les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne concernent qu'une petite partie de la toiture ou qu'elles s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine ou de performance environnementale ou qu'elles visent à répondre à une contrainte spécifique du terrain du projet ou à valoriser un élément de la situation locale (vue sur le paysage notamment).

Dans ce cas, la composition du projet vise la meilleure insertion possible à l'environnement urbain. Une variation des volumes et un décrochage des formes bâties sont obligatoires, notamment sur le dernier niveau, afin de limiter l'effet « bloc ». Les toitures retenant les eaux pluviales ou végétalisées sont alors privilégiées.

#### Revêtement :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement urbain avec des matériaux d'aspect et de couleurs similaires à :

- Des petites tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée ;
- Des ardoises naturelles petit modèle rectangulaires.

La densité des tuiles ou ardoises utilisées en couverture doit être conforme à leur utilisation traditionnelle.

Dans le cas de toitures plates ou invisibles depuis l'espace public, ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti, le bac acier peut être autorisé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Sont interdits :

- Les tuiles de tonalité rouge ;
- Les ardoises dites « losangées » ;
- Les matériaux à base de goudron ;
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées (sauf demande spécifique de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Les tôles transparentes.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade. Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel ;
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes ;

- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

#### Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur implantation doit rechercher un ordonnancement harmonieux sur la toiture.

### **D) Clôtures**

De manière générale, les clôtures doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahuts surmontés d'une grille, sont conservées ou restaurées.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques de ciments et aux bâches en doublures de clôtures sont interdits.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont à éviter. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. Les essences locales sont à privilégier.

#### A l'alignement\* :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,8m (*cette hauteur est limitée à 1,5m dans les communes suivantes : Ecouché-les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Rônai*), sauf si elles s'inscrivent en continuité avec un mur ou une clôture traditionnelle d'une hauteur plus importante.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits d'un ton pierre de pays ;
- Murs-bahuts en pierre apparente ou en parpaing enduits surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré de bonne qualité et durable dans le temps s'insérant harmonieusement dans l'environnement urbain. Les murs-bahuts doivent être d'une hauteur comprise entre 0,6m et 1m ;
- Clôtures en bois, doublées ou non d'une haie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- De tout dispositif à claire-voie constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps et/ou doublé d'une haie vive. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. Les haies doivent être plantées suffisamment en recul pour ne pas constituer de gêne sur l'espace public.

En limite séparative\* :

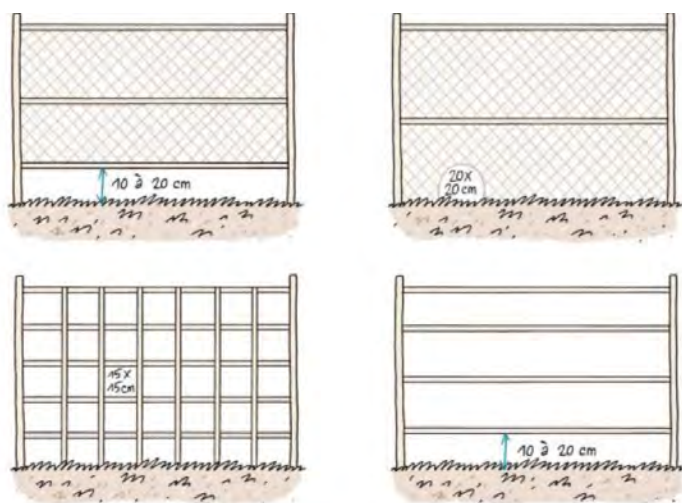
Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Les clôtures doivent être constituées de :

- Murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits ;
- Haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.

En frange d'espace agricole ou naturel :

Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agit de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci. Les clôtures doivent être transparente à l'eau.

Le long des axes de circulation majeurs (RD 158, 424, 909, 916, 924, 926, 958)

Des clôtures différentes peuvent être admises sous justifications pour des raisons de sécurité et/ou de nuisance.

**E) Annexes, extensions et vérandas**

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m de hauteur peuvent bénéficier d'une plus grande souplesse concernant leur aspect extérieur, mais doivent être conçues en accord avec la construction principale et rechercher une certaine sobriété.

Sont ainsi autorisées :

- Les toitures de différentes pentes ou les toitures plates ;
- Les revêtements de toiture en zinc, bac acier, cuivre et plaques de couleurs ardoise ou gris foncé ;
- Tous les revêtements sauf l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement ainsi que les matériaux à base de goudron (sauf pour les abris de jardin) ;
- Les couleurs pastels.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Dans le cas d'une implantation visible depuis l'espace public, les matériaux devront être de qualité et en accord avec l'environnement immédiat.

#### **F) Eléments techniques**

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

#### **Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

#### **Article 13 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité naturelle des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à limiter son impact visuel depuis l'espace public. Leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

Au titre de l'article L151-28 3°, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur supplémentaire, implantation plus souple...).

### **2.3. Traitement des espaces non bâtis**

#### **Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie, à la réduction des

pics thermiques et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Seules les essences locales de haies sont autorisées (voir liste des essences autorisées en annexe). Les haies de résineux (thuya, cupressus) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout projet de construction doit justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert doit être recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes, existants ou projetés.

Tout arbre de haute tige mature doit être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Ce recul minimum est réduit à 0,5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

Imperméabilisation des surfaces :

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui doit être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) est au moins égale à :

**En secteur NHa et Nz :**

- **60%** de la superficie de l'unité foncière avec minimum **50%** en pleine terre.

**Dans les autres secteurs :**

- **75%** de la superficie de l'unité foncière avec minimum **60%** en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.

- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

**Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

## 2.4. Stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de  $60 m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $70 m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

**Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.

Destination ou sous-destination projetée	Nombre minimal de places de stationnement
Logement	2 sur place par logement.
Hébergement, hôtels et structures d'hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Restaurant	1 place de stationnement par tranche entière de $10m^2$ de salle de restaurant.
Bureau	1 place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher.
Commerces et activités de services	Surface de vente inférieure ou égale à $150 m^2$ : pas de nombre minimum

	<p><b>Surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup></b> : 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).</p>
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	L'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

#### **Dispositions particulières :**

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination peuvent ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique justifiée :

- s'il y a changement de destination ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### **Article 17 : Obligations minimales pour les vélos**

Sans objet.

## **N3 – Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article 18 : Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante pour les véhicules et les réseaux, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles n'est autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

La circulation des personnes à mobilité réduite doit être intégrée à la réflexion sur le projet.

### **Article 19 : Voies**

Les constructions et les aménagements sont desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Une largeur minimale plus importante peut être demandée dans le cas de besoins particuliers liés à la défense incendie.

Elles comprennent une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Il est imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement**

#### **Remarque générale :**

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

#### **Eau destinée à la consommation humaine :**

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées située dans le zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants. Ce dispositif ou un dispositif autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les aménageurs et constructeurs doivent réaliser, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de

l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services sont, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement et à accord du service gestionnaire avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

*Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain jusqu'à 60 millimètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres de captages présentés au plan des risques (pièce 4.2).

### **Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet**

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction principale doit mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **Article 22 : Collecte des déchets**

Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.