



## REGLEMENT

*Elaboration du PLUi approuvé le 15 avril 2021*

*Révision allégée n°1 approuvée le 5 décembre 2022*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 mai 2023*

*Mise en compatibilité n°1 approuvée le 4 décembre 2023*

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

Économie • Habitat • Déplacement • Patrimoine • Environnement



SOMMAIRE

Dispositions générales..... 6

ARTICLE 1 : CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ..... 6

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION ET A L’UTILISATION DES SOLS ..... 6

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 7

ARTICLE 4 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi ..... 9

ARTICLE 5 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT ..... 16

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ..... 21

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ..... 23

Lexique et définition..... 25

Lexique ..... 25

Définition des destinations et sous destinations ..... 28

Structure du règlement ..... 33

CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités ..... 33

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 33

CHAPITRE III : Équipements et Réseaux ..... 33

Dispositions applicables aux zones urbaines..... 36

ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D’ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS ..... 36

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE ..... 39

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 40

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES... 43

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 46

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 46

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.. 48

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 54

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT ..... 54

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES..... 55

ARTICLE 12 – RESEAUX ..... 55

Dispositions applicables aux zones à urbaniser ..... 57





ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D’ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS ..... 58

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 61

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 62

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES... 64

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 66

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 66

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.. 68

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 73

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT ..... 74

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES..... 74

ARTICLE 12 – RESEAUX ..... 74

Dispositions applicables aux zones agricoles ..... 76

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D’ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS ..... 77

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 83

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 83

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES... 84

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 86

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 86

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.. 88

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 93

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT ..... 94

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES..... 94

ARTICLE 12 – RESEAUX ..... 94

Dispositions applicables aux zones naturelles ..... 96

ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D’ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS ..... 98

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 105



ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 105

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES. 106

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 108

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 108

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 111

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 115

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ..... 116

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES..... 116

ARTICLE 12 – RESEAUX ..... 116



Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 041-200040772-20231204-2023DELIB185PJ-DE

Berger  
Levrault

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

1

## Dispositions générales

# Dispositions générales



## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN



Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté du Perche et Haut Vendômois.



## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.**

En outre, **demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :**

L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.

Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).

Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.



Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).



Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi.



L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme selon les délibérations du conseil communautaire.



Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-26 du code de l'urbanisme et des délibérations du conseil communautaire.

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements sont interdits dans les zones d'expansion des crues.

S'ajoutent aux règles du PLUi, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code du patrimoine, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteur qui sont symbolisés par des indices en lettre minuscule (ex : Ua).

**Le territoire de la communauté de communes est divisé en 4 grandes zones distinctes :**

### **1. Les zones urbaines (U) :**

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (Ua, Ub) et en zones urbaines spécialisées (Uy, Ul, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.



## 2. Les zones à urbaniser (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.



Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.



Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

## 3. Les zones agricoles (A) :

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, sont classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (et forestières pour la zone N) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A titre exceptionnel, le règlement peut délimiter des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

#### 4. Les zones naturelles et forestières (N) :

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, tous les secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (et forestières pour la zone N) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A titre exceptionnel, le règlement peut délimiter des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

## ARTICLE 4 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les diverses zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

## ➤ Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 153-23 du Code de l'urbanisme.



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).



Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de massifs boisés, de haies ou réseaux de haies.



## ➤ Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

## ➤ Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

### Les haies et alignements d'arbres

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION).

N'est pas soumis à déclaration préalable :

- L'entretien courant de la haie, tel que l'élagage ou le recépage ;

- Les haies ou alignements d'arbres pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;



**COMPENSATION** : En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. La localisation de la replantation est laissée libre. Le linéaire et l'emprise au sol (largeur) devront être équivalents ou supérieurs à la haie détruite et les essences locales auront à terme le même développement. La localisation de la replantation est laissée libre, sous réserve qu'elle soit réalisée sur ou à proximité immédiate de la parcelle concernée.



### **Les boisements**

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.



Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les boisements situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

### **Les arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (hors ceux pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes=).

### **Les jardins**

Certains jardins sont repérés au titre de la loi paysage et doivent être préservés comme espaces de jardins. Des constructions ponctuelles en lien avec la vocation de la zone peuvent être admises.

- ➔ **Les monuments historiques inscrits ou classés repérés au titre du code du patrimoine**

Ces éléments sont repérés au plan de zonage au regard des arrêtés préfectoraux définissant leur intérêt historique et/ou architectural en tant que patrimoine national. Il est nécessaire de se rapporter aux arrêtés pour définir de modalité d'évolution du site en fonction de son statut « classé » ou « inscrit ».



### ➔ **Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**



Les éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.



Tous travaux ayant pour effet **de modifier** un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un **permis de démolir**.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments présentant des façades traditionnelles visibles depuis la voie publique pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

### ➔ **Les cônes de vue à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.



La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.



### ➔ **Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N repérés au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme**



Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs en bâti dur et non inclus dans une zone de risque,
- que le bâtiment soit localisé à plus de 100 mètres d'un site d'élevage,
- que le bâtiment soit localisé à moins de 50 mètres d'un autre bâti,
- que le changement de destination du bâtiment n'est pas d'impact sur une exploitation agricole en activité
- respecter les dispositions du PPRi pour les bâtiments concernés.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

### ➔ **Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme:**

Le long de ces linéaires, relatif à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation habitat est interdit. Cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une

façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).



### ➔ Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

*Les précisions relatives à ces reculs sur voies sont à retrouver en page 17 du document.*

### ➔ Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de **5 mètres, conformément à la disposition CE.7 du SAGE Loir**, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (transmises par la DDT 41 sur « [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU\\_CoursDeau\\_Police\\_EAU.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU_CoursDeau_Police_EAU.map) »).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions mesurées des constructions existantes ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou

portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



### ➤ Secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général



Ces secteurs, identifiés au plan de zonage correspond au périmètres immédiats et rapprochés des captages d'eau. Au sein de ces secteurs, la constructibilité est limitée et définie par les dispositions de l'arrêté de captage.



*Ces arrêtés sont à retrouver en annexe du PLUi.*



### ➤ Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (cf : Annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations)

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

#### **Risques naturels**

**Risque Inondation** : Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Loir, approuvé en 2003, concernant 8 communes sur le territoire (Saint-Jean-Froidmentel, Brévainville, Morée, Saint-Hilaire-la-Gravelle, Fréteval, Lignièrès, Pezou et Lisle). Le PPRI est un document de rang supérieur, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPRI du Loir sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier PLUi.

**Mouvement de terrain** : Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

**Risque feu de forêt** : Les massifs des communes de Fontaine-Raoul, la Chapelle Enchérie, Busloup, la Chapelle-Vicomtesse, Fréteval, Renay, Saint-Hilaire-la-Gravelle et Saint-Jean-Froidmentel sont exposés aux incendies de forêt. Les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter **des marges de recul de 50 mètres** depuis la lisière de l'espace boisé.

### ➔ Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



### ➔ Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme



Les cheminements piétons ou cyclables à protéger ou dont la continuité doit être renforcée sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

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

#### ➔ Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### ➔ Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.



L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logement desservi, vocation et configuration du site...). La largeur de la voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site.



Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible.



Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...) des dispositifs de retournement peuvent être imposés.



Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

## ***2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies***

### **➔ Restriction d'accès**

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies ci-après mentionnées il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie départemental en vigueur :

- RN 10, RD 924, RD 357, RD 23, RD 19, RD 160, RD 141, RD 106, RD 124, ...

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

### **➔ Reculs en bordure des voies classées à grande circulation**

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :



- à 75 mètres au moins des axes de la RD 19, RN 10 et D 357



Cette interdiction ne s'applique pas :



- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricoles,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.



*De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier lois Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

### ➔ Stationnement

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement n'induisent pas de création de place supplémentaire.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de chaque zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.
- Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le demandeur analysant les besoins et les réponses à apporter.

**Les aires de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes :**



Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	2 places / logement Excepté en zone Ua  Dans le cas de la mise de en place de stationnements deux roues, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m <sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m <sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m <sup>2</sup> . De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement de tout point du bâtiment.
		1 place de stationnement par logement de fonction
	<b>Hébergement dans résidence ou foyer</b>	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	<b>Hébergement touristique et hôtelier</b>	
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher <b>Excepté en zone Ua</b>
	<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 30m <sup>2</sup> surface plancher de salle de restaurant <b>Excepté en zone Ua</b>
	<b>Commerce de gros</b>	



	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	<b>Entrepôt</b>	
	<b>Bureau</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Concernant les stationnements deux roues : Pour les nouvelles constructions, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.  De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement en tout point du bâtiment.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
	<b>Équipements sportifs</b>	
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 13 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

**Rappel en cas de non satisfaction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du

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



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

## ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### ➤ Assainissement

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au

traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :



- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.



Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



## Eaux pluviales



Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les réseaux unitaires sont, eux, admis.

De manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, en partie privative, **lorsque la pédologie de ce dernier le permet (impossibilité technique)**, en favorisant les aménagements et dispositifs permettant la récupération et la rétention des eaux pluviales. Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

De manière générale, le choix, voir la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants.

De plus, afin d'économiser les ressources en eau, il pourra être imposé de :

- mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomiques ;
- récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## ➤ Réseaux divers



Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.



Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



Pour rappel, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB ( tension > 50kV). Ces ouvrages peuvent être surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### ➤ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle, à vocation d'habitat, de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible dans le cadre d'une rénovation, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009.

La conception des projets de construction doit se faire, dans la mesure du possible, en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;

- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.



L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.



L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique (après avis du gestionnaire de voirie, afin d'éviter d'éventuels problèmes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) ou la limite qui en tient lieu dans le cas d'une voie privée.



Cette règle est soumise à autorisation des services ABF au sein des abords des monuments historiques. L'isolation par extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.



### ➔ Qualité des matériaux

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique.

### ➔ Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère.

# Lexique et définition



## Lexique



**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



**Abris (pour animaux) :** Construction légère destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement de ces zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

**Acrotère :** élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (Voir schéma de définition des hauteurs).

**Alignement :** correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 5 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

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

**Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

**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.

**Egout du toit :** L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déverse les eaux pluviales, hors du bâtiment (Voir schéma de définition des hauteurs).

**Emprise au sol :** L'emprise au sol 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 encorbellements.

**Energies renouvelables** : Les énergies renouvelables (ou EnR) désignent un ensemble de moyens de produire de l'énergie à partir de sources ou de ressources théoriquement illimitées, disponibles sans limite de temps ou reconstituables plus rapidement qu'elles ne sont consommées.



**Extension** : L'extension consiste à 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.

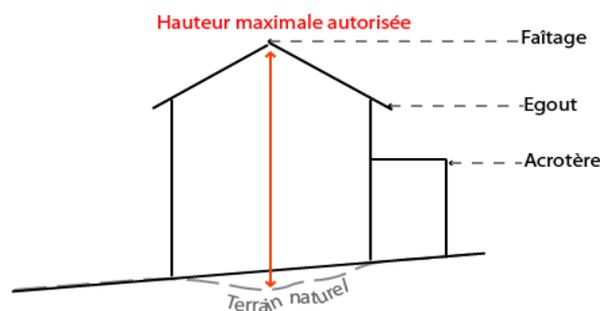


**Faîtage** : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.



**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

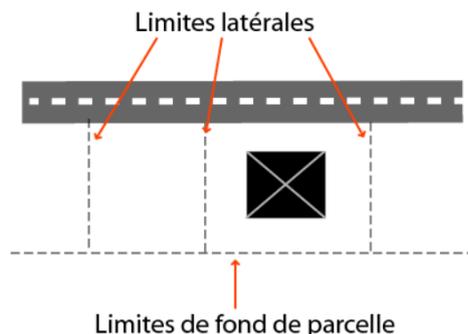
**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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

**Limite latérale** : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

**Limite de fond de parcelle :** Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



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

**Marge de recul :** La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

**Pignon :** partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

**Retrait :** Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**Ruine :** La ruine est un bâtiment dégradé, pour être considéré comme une ruine le bâti doit comporter des fondations, au moins 1/5 de ces murs et la moitié de sa toiture doivent être toujours existants. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment toujours existant et présentant une structure bâtie (fondations, murs porteurs, ossature de toiture ... ) fonctionnelle.

**STECAL :** Les Stecal sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

**Unité foncière :** Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie 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.

**Volume principal :** Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.



**Volume secondaire :** Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieurs à celle de la construction principale.



## Définition des destinations et sous destinations



La modernisation du PLU a également introduit une évolution des destinations définies par le code de l'urbanisme. On dénombre aujourd'hui 5 destinations et 20 sous destinations. Ces destinations et sous destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones.



Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Exploitation agricole <input type="checkbox"/> Exploitation forestière

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue à l'alinéa 1 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- 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.
- 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.

Habitation	<input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Hébergement
------------	---------------------------------------------------------------------------

La destination de construction « **habitation** » prévue à l'alinéa 2 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.

- 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.

<b>Commerce et activités de services</b>	<input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail <input type="checkbox"/> Restauration <input type="checkbox"/> Commerce de gros <input type="checkbox"/> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique <input type="checkbox"/> Cinéma
------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue à l'alinéa 3 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La 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.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- 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.

**Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public



La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue à l'alinéa 4 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.



Autres secteurs tertiaire	activités secondaire ou	des ou	<input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Entrepôt <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition
---------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévu à l'alinéa 5 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 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.

**Un guide complémentaire est à retrouver en annexe du règlement.**

Dans le cadre du règlement du PLUi du Perche et Haut Vendômois, une catégorie « autres occupations et utilisations du sols » a été ajoutée pour répondre aux cas spécifiques. Cet élément ne répond pas aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme et visent à encadrer des activités précises.

La mise en place de ces dispositions est en lien avec les articles R. 151-30 et R. 151-33 qui permettent d'interdire au sein des zones « Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités », soit pour des raisons de sécurité ou salubrité soit simplement en le prévoyant dans le projet d'aménagement et de développement durable et permettent de réglementer « en fonction des situations locales... les types d'activités que le PLUI définit. »

**Ces autres usages et occupations du sols regroupent notamment les activités liées aux carrières, aux centres équestres, aux espaces de carrières, aux projets photovoltaïques, ... Ces activités ayant vocation à être admises dans des espaces bien spécifiques.**



# Structure du règlement



L'intercommunalité du Perche et Haut Vendômois a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.



Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-8 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».



## CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

## CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## CHAPITRE III : Équipements et Réseaux

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 12 - RESEAUX

**Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.**

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 041-200040772-20231204-2023DELIB185PJ-DE

Berger  
Levrault

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

2

## Dispositions applicables aux zones urbaines

« Art R151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".  
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où  
les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité  
suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



### Zones urbaines mixtes

Secteur	Correspondance	Description
Ua	Zone urbaine centrale	La zone Ua correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
Uc	Zone urbaine périphérique	La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
Uh	Zone urbaine de hameaux	La zone Uh est composée des hameaux historiques ayant une urbanisation implantée de manière hétéroclite. Ces hameaux admettent de nouvelles constructions, uniquement en densification.

### Zones urbaines spécifiques

Secteur	Correspondance	Description
Uy	Zone urbaine à vocation activité	La zone Uy est dédiée aux activités artisanales et industrielles.
Ue	Zone urbaine à vocation équipement	La zone Ue accueille les équipements municipaux ou communautaires en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs.

# Dispositions applicables aux zones urbaines



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

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

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

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

**Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié**, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

**Pour les zones urbaines concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

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



**Zones Urbaines (U) :**

	Ua	Uc	Uh	Ue	Uy
--	----	----	----	----	----



**HABITATION**

Logement	V	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V	V



**Condition :**

**En zones Ue, Uy :**

La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)



**COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**

Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	V
---------------------------------	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone Ue :**

La destination commerce et activités de service est autorisée sous réserve d'être liée à la destination principale de la zone.

Restauration	V	V	V	X	V
Commerce de gros	X	X	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X	V
Cinéma	V	V	V	V	X

**ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X



	Ua	Uc	Uh	Ue	Uy
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>					
Industrie	V	V	V	X	V
<b>Condition :</b>					
<b>En zones Ua, Uc et Uh :</b>					
Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.					
Entrepôts	X	X	X	X	V
Bureau	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	X

<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>					
Exploitation agricole	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>					
<b>En zones Ua, Uc, Uh, Ue, Uy :</b>					
Les extensions des bâtis agricoles implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi sont admises. Sous réserve que ces extensions n'induisent pas de nuisances supplémentaires pour l'habitat.					
Les annexes de bâtis agricoles sont admises avec les mêmes réserves que les extensions.					
Exploitation forestière	X	X	X	X	X

<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>					
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	V	V	V	V	V
Photovoltaïque au sol	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>					
<b>En zones Ua, Uc, Uh, Ue, Uy :</b>					
L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée sous condition :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• que les panneaux soient liés à une construction existante,</li> <li>• qu'il s'agisse de panneaux autonomes relevant d'un usage domestique les champs de panneaux photovoltaïque au sol étant interdit,</li> </ul>					
Pour rappel dans les espaces protégés de type abords de monuments historiques, les installations de panneaux photovoltaïque dont la puissance de crête est inférieure à 3 kilowatts doivent être précédés d'une déclaration préalable (art R421-11-b du Code de l'Urbanisme).					
Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>					
<b>En zones Ua, Uc, Uh, Ue, Uy :</b>					



Les éoliennes sur mât (compris avec les pâles) d'une hauteur inférieure à 12 mètres, sont autorisées, sous réserve de ne pas être implantées sur voies. Ces dernières sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres des abords des monuments historiques.

Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V

**Condition :**

**En zones Ua, Uc, Uh, Ue, Uy :**

Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	V	V	V	V

**Condition :**

**En zones Ue, Uy :**

Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**En zones Ua, Uc, Uh, Ue, Uy :**

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

## ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

**Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».** Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette

règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).



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

**Pour toute opération produisant plus de 30 logements, un minimum de 20% de logements sociaux est demandé.**

## *2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

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

#### ➔ Règle générale

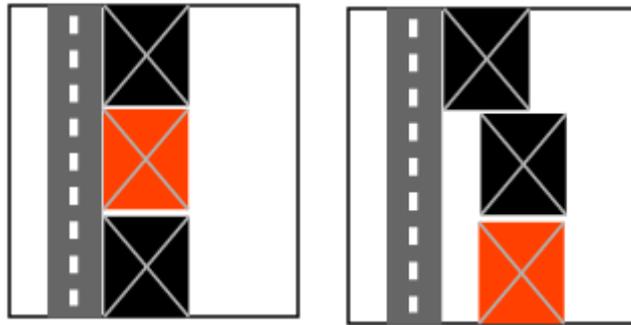
**Pour toutes les constructions autorisées :**

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

#### **En zones Ua et Uh :**

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

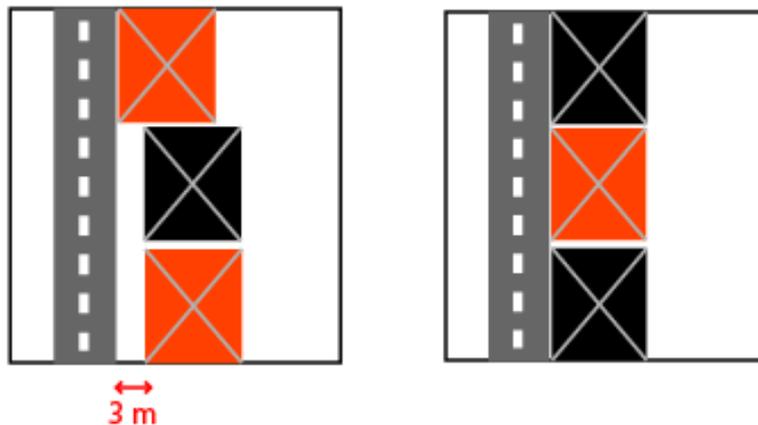
- **Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,**
- **Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement.**



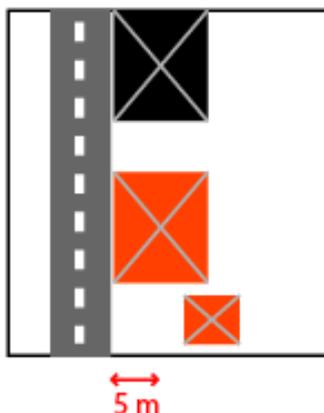
**En zone Uc :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



### **En zone Ue :**

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

### **En zone Uy :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

#### **➤ Règle relative au domaine public ferroviaire:**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant **un retrait par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.**

#### **➤ Dispositions particulières**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment,** à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de

l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.



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



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

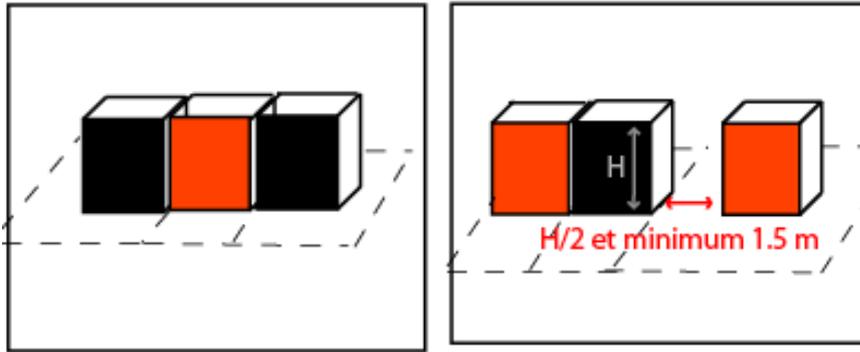
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **➔ Règle générale**

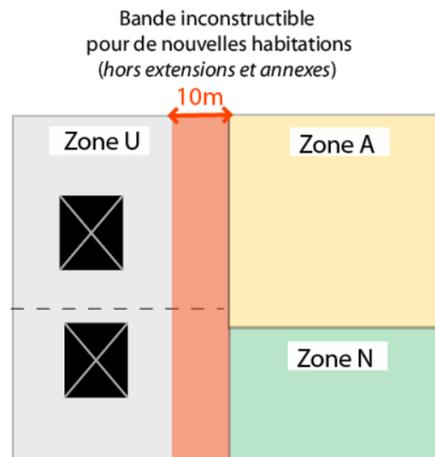
#### **En zone Ua :**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 1.5 mètres.**



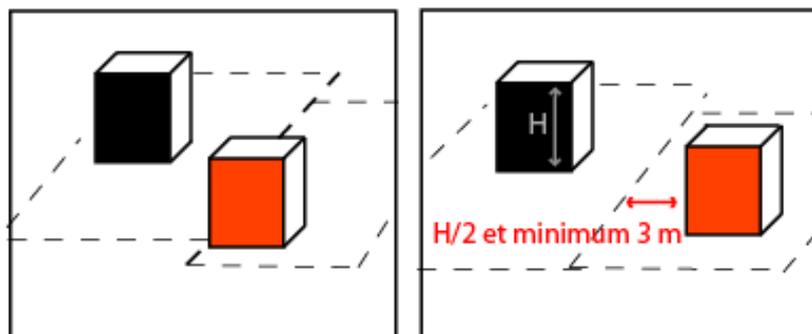
En limite de zones agricole et naturelle, les constructions nouvelles à vocation habitat devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite de zones. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des habitations existantes ni à la construction d'annexes.



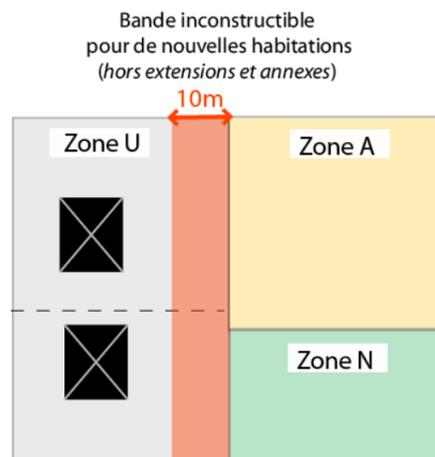
**En zones Uc et Uh :**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou discontinu :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.



En limite de zones agricole et naturelle, les constructions nouvelles à vocation habitat devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite de zones. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des habitations existantes ni à la construction d'annexes.



### En zone Ue :

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

### En zone Uy :

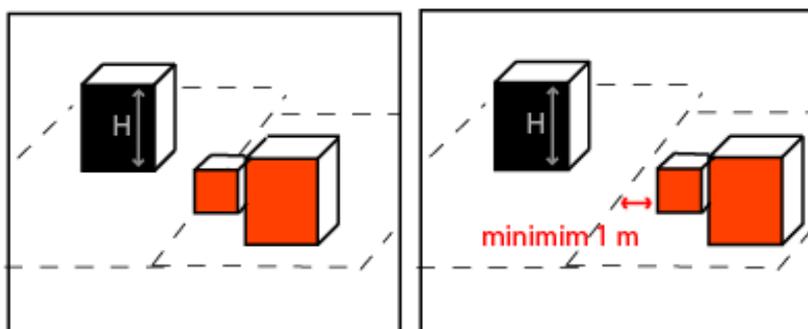
#### Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

#### ➔ Dispositions particulières

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **En zone Uh:**

**Emprise au sol limitée à 50% de l'unité foncière.**

### **En zone Uc:**

**Emprise au sol limitée à 60% de l'unité foncière.**

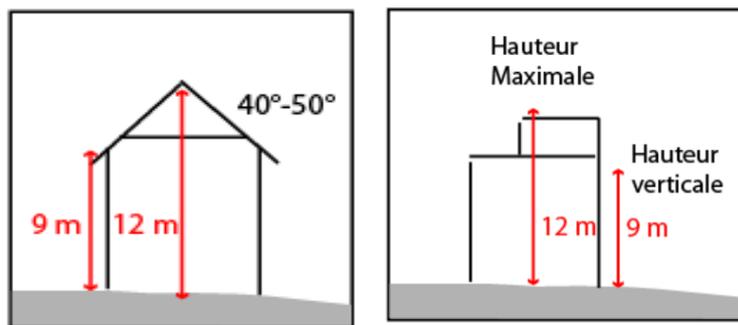
## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## ➤ Règle générale

### En zone Ua :

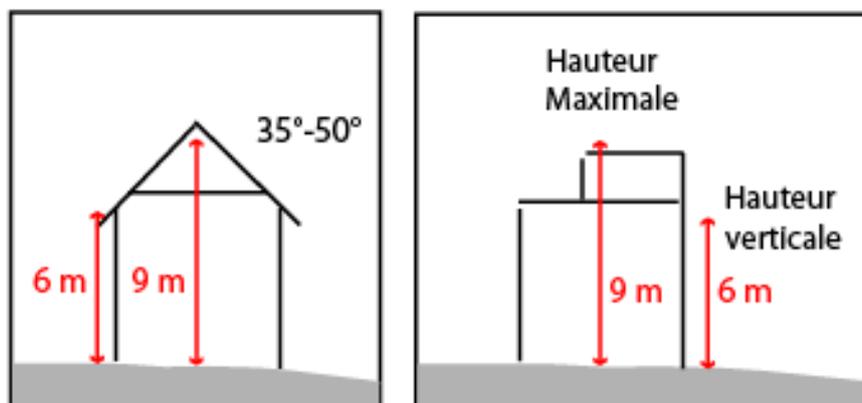


- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou en hauteur verticale dans le cas d'un toit terrasse ou d'un toit plat) et 12 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse ou d'un toit plat).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



### En zones Uc et Uh :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou en hauteur verticale dans le cas d'un toit terrasse) et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



**Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4.5m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.**

### **En zones Ue et Uy :**



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



#### **➤ Dispositions particulières**



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



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

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

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

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

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



L'architecture locale, ainsi que les matériaux utilisés induisent une identité spécifique sur le territoire. En effet, les caractéristiques des bâtis anciens reflètent le mieux cette identité et devrait être pris en compte dans les projets de restauration et être intégrés dans les réflexions sur les constructions neuves.



Les différentes caractéristiques à prendre en compte sont les suivantes :



- les implantations : alignement ou retrait par rapport à la voie publique, sens des façades ;
- les volumes : longère paysanne, maison de bourg, maison de maître...
- traitement des façades y compris de la toiture : souches de cheminées traditionnelles, façades, rives, lucarnes, ouvertures, menuiseries, occultations (volets battants, persiennes pliantes...), modénature ;
- les matériaux : terre (crue ou cuite), pan de bois, pierre de taille appareillée, moellons enduits, brique, mix brique et enduit... ainsi que les couleurs induites.

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

### ➔ **Façades**

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Ces saillies ne doivent en aucun cas compromettre l'accessibilité PMR. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments concernés par une protection patrimoniale (site inscrit, site classé, périmètre monument historique, protection L 151-19...).

### **En zones Ua, Uc et Uh :**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanc pur ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.**



**En cas de parti pris architectural spécifique**, une autre teinte que sable pourra être admise. Cette teinte ne devra pas nuire à l'intégration du bâti dans son environnement.



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



En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées que dans la mesure où l'opération ne compromet pas, à terme, la structure du bâtiment et de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale des constructions avoisinantes.



**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre, brique ou pans de bois doivent être justifier :**



- Soit par un dispositif d'isolation par l'extérieur,
- Soit par un parti pris architecturale spécifique.

**Les règles de teintes des façades s'appliquent également aux bardages.**

### **En zones Ue, Uy :**

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

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

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

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

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

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

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

## ➤ Toitures



Les couvertures emploieront des matériaux d'aspect similaire, par leur teinte, leur taille et leur épaisseur à **la tuile plate de ton brun-rouge** ou à **l'ardoise locale** sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.



Les toitures d'aspect zinc peuvent également être autorisées.



D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



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



**Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles. Leur aspect devra toutefois garantir une bonne intégration au sein de l'environnement bâti.**

### **En zones Ua, Uc et Uh :**

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

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

### **Pour les annexes aux habitations :**

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

**Les matériaux de fortunes sont interdits.**

### **Dans l'ensemble des zones:**

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur

mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.



### **En zones Ue, Uy :**

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

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

#### **➔ Clôtures**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

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

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

### En zone Ua, Uc Uh :

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



Les clôtures de type préfabriqué en plaque de béton armé ou réalisées avec des matériaux fortunes ne sont pas autorisées.



Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.



Des clôtures végétalisées seront à privilégier pour marquer les limites avec la zone A et N



**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.



**En limites séparatives**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

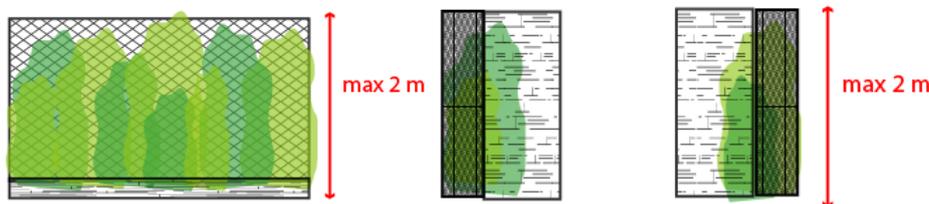
### En zones Ue, Uy :

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

Les clôtures devront être constituées :

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

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



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

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

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

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



## ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

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

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

**Les éléments relatifs aux éléments paysagers protégés sont à retrouver dans les dispositions générales du règlement.**

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

**En zone Ua :**

**Les nouvelles constructions à vocation habitation, commerce, restauration, hôtellerie et activité de service avec accueil de clientèle sont exemptées des règles de stationnement édictées dans les dispositions générales.**



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



### *3. Équipements et Réseaux*



#### **ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

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



#### **ARTICLE 12 – RESEAUX**

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

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 041-200040772-20231204-2023DELIB185PJ-DE

Berger  
Levrault

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

# 3

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser



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

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

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

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



**2AUh** Zone à urbaniser à long termes à vocation habitat

secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AUh correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des opérations de logements à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

**2AUy** Zones à urbaniser à long terme à vocation activités

La zone 2AUy correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir l'extension des zones d'activités à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

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

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

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

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

**Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié**, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

**Pour les zones à urbaniser concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants**



**En zones 2AUh et 2AUy :**

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

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

**Zones à Urbaniser (AU) :**

	1AUh	1AUy	2AUh	2AUy	2AUe
<b>HABITATION</b>					
Logement	V	V	X	X	X
Hébergement	V	V	X	X	X

**Condition :**

**En zone 1AUy :**

La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)

**COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**

Artisanat et commerce de détail	V	V	X	X	X
---------------------------------	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone 1AUy :**

La destination commerce et activités de service est autorisée sous réserve d'être liée à la destination principale de la zone.

Restauration	V	V	X	X	X
Commerce de gros	X	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	X
Cinéma	V	X	X	X	X



	1AUh	1AUy	2AUh	2AUy	2AUe
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	V	V	V

<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>					
Industrie	V	V	X	X	X
<b>Condition :</b>					
<b>En zone 1AUh :</b>					
Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.					
Entrepôts	X	V	X	X	X
Bureau	V	V	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X

<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>					
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	V	V	X	X	X
Photovoltaïque au sol	V	V	X	X	X
<b>Condition :</b>					
<b>En zones 1AUh et 1AUy :</b>					
L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée sous condition :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• que les panneaux soient liés à une construction existante,</li> <li>• qu'il s'agisse de panneaux autonomes relevant d'un usage domestique les champs de panneaux photovoltaïque au sol étant interdit,</li> </ul>					



Pour rappel dans les espaces protégés de type abords de monuments historiques, les installations de panneaux photovoltaïque dont la puissance de crête est inférieure à 3 kilowatts doivent être précédés d'une déclaration préalable (art R421-11-b du Code de l'Urbanisme).

Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V
-----------------------	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones 1AUh, 1AUy, 2AUh, 2AUy, 2AUe :**

Les éoliennes sur mât (compris avec les pâles) d'une hauteur inférieure à 12 mètres, sont autorisées, sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X
-----------------------------------------------------------------	---	---	---	---	---

Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V
--------------------------------------------	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones 1AUh, 1AUy, 2AUh, 2AUy, 2AUe :**

Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Les carrières	X	X	X	X	X
---------------	---	---	---	---	---

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---	---

Les installations classées pour l'environnement	X	V	X	X	X
-------------------------------------------------	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone 1AUy :**

Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

**Pour toute opération produisant plus de 30 logements, un minimum de 20% de logements sociaux est demandé.**



## *2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

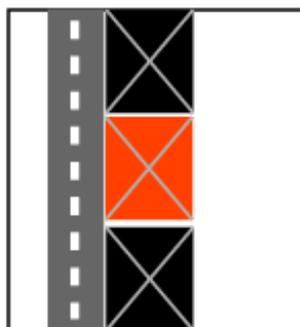
### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

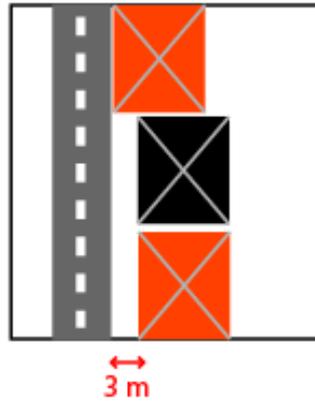
#### ➔ Règle générale

##### **En zone 1AUh :**

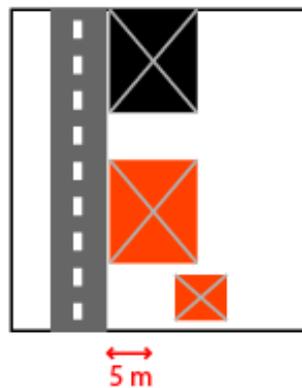
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.**
- **Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.**





Les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



**En zone 1AUy :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

➤ **Règle relative au domaine public ferroviaire:**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant **un retrait par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.**

**En zones 2AUh, 2AUe et 2AUy :**

Non règlementé



### ➔ Dispositions particulières



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



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



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

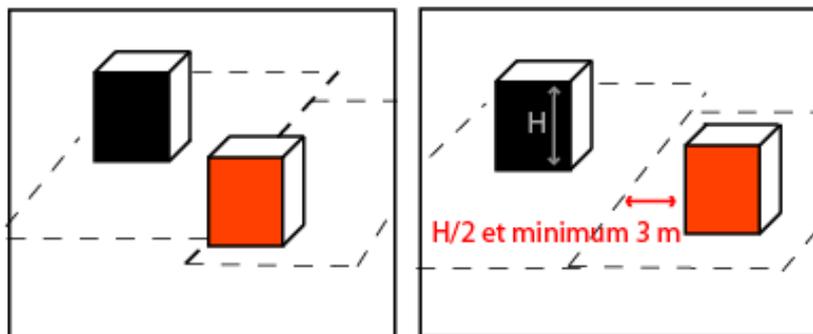
## ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## ➔ Règle générale

### En zone 1AUh:

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou discontinu :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.



### En zone 1AUy :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

### En zones 2AUh, 2AUe et 2AUy :

Non règlementé

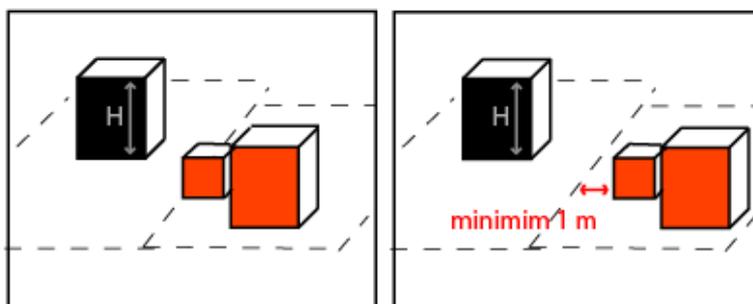
## ➔ Dispositions particulières

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.



- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

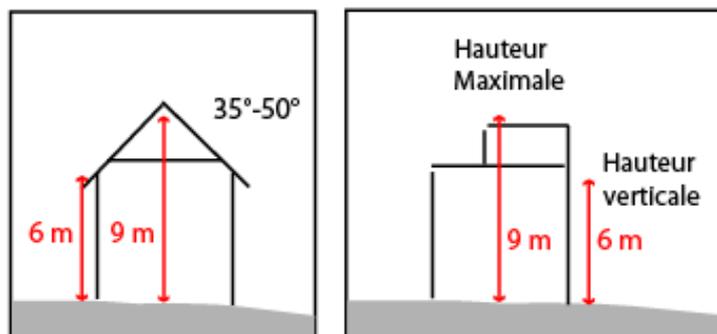
Non réglementé

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ➔ Règle générale

#### En zone 1AUh :

- **La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou en hauteur verticale dans le cas d'un toit terrasse) et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse).**
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



**Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4.5m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.**

### En zone 1AUy:

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

### En zones 2AUh, 2AUe et 2AUy :

Non réglementé

#### ➔ Dispositions particulières

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

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

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

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



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



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



L'architecture locale, ainsi que les matériaux utilisés induisent une identité spécifique sur le territoire. En effet, les caractéristiques des bâtis anciens reflètent le mieux cette identité et devrait être pris en compte dans les projets de restauration et être intégrés dans les réflexions sur les constructions neuves.

Les différentes caractéristiques à prendre en compte sont les suivantes :

- les implantations : alignement ou retrait par rapport à la voie publique, sens des faîtages ;
- les volumes : longère paysanne, maison de bourg, maison de maître...
- traitement des façades y compris de la toiture : souches de cheminées traditionnelles, faîtages, rives, lucarnes, ouvertures, menuiseries, occultations (volets battants, persiennes pliantes...), modénature ;
- les matériaux : terre (cru ou cuite), pan de bois, pierre de taille appareillée, moellons enduits, brique, mix brique et enduit... ainsi que les couleurs induites.

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

### ➔ Façades

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Ces saillies ne doivent en aucun cas compromettre l'accessibilité PMR. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments concernés par

une protection patrimoniale (site inscrit, site classé, périmètre monument historique, protection L 151-19...).



### **En zones 1AUh :**



Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.



Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanc pur ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.**



**En cas de parti pris architectural spécifique**, une autre teinte que sable pourra être admise. Cette teinte ne devra pas nuire à l'intégration du bâti dans son environnement.

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

En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées que dans la mesure où l'opération ne compromet pas, à terme, la structure du bâtiment et de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

**Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre, brique ou pans de bois doivent être justifier :**

- Soit par un dispositif d'isolation par l'extérieur,
- Soit par un parti pris architecturale spécifique.

**Les règles de teintes des façades s'appliquent également aux bardages.**

### **En zone 1AUe:**

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

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

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

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

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

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

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

### ➔ Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux d'aspect similaire, par leur teinte, leur taille et leur épaisseur à **la tuile plate de ton brun-rouge** ou à **l'ardoise locale** sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

Les toitures d'aspect zinc peuvent également être autorisées.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

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

### En zones 1AUh :

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

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

### **Pour les annexes aux habitations :**

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

### **Les panneaux photovoltaïques :**

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



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



Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

### **En zone 1AUy :**

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

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

### **➔ Clôtures**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

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

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



**En zone 1AUh :**



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



Les clôtures de type préfabriqué en plaque de béton armé ou réalisées avec des matériaux fortunes ne sont pas autorisées.



Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.



Des clôtures végétalisées seront à privilégier pour marquer les limites avec la zone A et N

**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**En limites séparatives**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

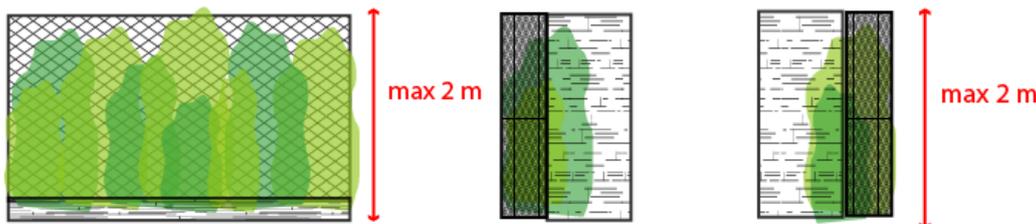
**En zone 1AUy :**

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

Les clôtures devront être constituées :

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

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



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



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



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



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



## ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

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

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

**Les éléments relatifs aux éléments paysagers protégés sont à retrouver dans les dispositions générales du règlement.**

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



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

### *3. Équipements et Réseaux*

## ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

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

## ARTICLE 12 – RESEAUX

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

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 041-200040772-20231204-2023DELIB185PJ-DE

Berger  
Levrault

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

4

Dispositions  
applicables aux  
zones agricoles

# Dispositions applicables aux zones agricoles



**Art R151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ".  
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non,  
à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des  
terres agricoles.**

Secteur	Correspondance	Description
<b>A</b>	Zone agricole	La zone A est liée à l'activité agricole ; sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.
<b>Aa</b>	Zone agricole liée à un projet de diversification de l'activité	La zone Aa correspond à un site spécifique localisé sur la commune de Renay. Au sein de ce secteur sont admises les nouvelles constructions à vocation de commerce, bureau et activités du secteur secondaire qui s'inscrivent dans le prolongement de l'agriculture.
<b>Ay1</b>	Zone agricole liée aux activités artisanales implantées	La zone Ay1 correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour des activités du secteur secondaire et tertiaire implantées en zone agricole. L'emprise au sol maximale pour les constructions nouvelles est fixée à 150m <sup>2</sup> .
<b>Ay2</b>	Zone agricole liée aux activités d'envergure implantées sur le territoire	La zone Ay2 correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour des activités du secteur industriel implantées en zone agricole. L'emprise au sol maximale pour les constructions nouvelles est fixée à 1000m <sup>2</sup> .

**Ayh** Zone agricole liée aux routiers avec habitation ou hôtel

La zone Ayh correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour des activités de restaurant routier qui admettent une activité 24/24 ou la présence d'hébergement touristique.



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

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

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

**Les travaux de mises aux normes des bâtiments** et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La **reconstruction des bâtiments après sinistre** est également admise dans une limite de 10 années. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés en zone rouge du PPRI.**

**Pour les zones agricoles concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa**



indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.



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



**Zones Agricoles (A) :**



	A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
--	---	------------	----	-----



HABITATION				
Logement	V	X	X	V
Hébergement	V	X	X	X



**Condition :**

**En zone A - dispositions applicables aux tiers :**

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (15/04/2021) + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**

En zone A et N, les annexes nouvellement construites devront être **limitées à 50m<sup>2</sup>**, dans le cas de la construction d'une piscine, la limite totale de l'emprise au sol des annexes nouvellement créées pourra être amenée **jusqu'à un maximum de 80m<sup>2</sup>**. **La construction d'annexes ne pourra en aucun cas aboutir à la création d'un nouveau logement.**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En zone Ayh :**

La construction d'un logement lié au bon fonctionnement de l'activité principale de la zone est admise.



A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
---	------------	----	-----

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zone A :</b>                      Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>○ 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul>                     Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p><b>En zones Ay1 et Ay2 :</b>                      Les commerces de détails existants pourront s'étendre de manière mesurée. Des aménagements relatifs à l'accueil de la clientèle pourront également être mis en place (stationnement ...).</p> <p><b>En zone Aa :</b>                      Les constructions nouvelles à vocation commerciale pourront être admises dès lors qu'elles s'inscrivent en continuité de l'activité agricole.</p>				
Restauration	V	V	X	V
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zone A :</b>                      Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p><b>En zones Ay1 et Ay2 et Ayh :</b>                      L'extension mesurée des constructions existantes à destination restauration à la date d'approbation du PLUi ainsi que l'aménagement d'espaces liés à l'accueil du public (aires de stationnement, accès..)</p>				
Commerce de gros	X	V	X	X
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zones Ay1 et Ay2 :</b></p>				



L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros à la date d'approbation du PLUi.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	V

**Condition :**

**En zone A :**

La création d'activité de diversification liée à l'hébergement est autorisée. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivantes :

- se faire via changement de destination de bâtis existants ;
- être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
- s'inscrire dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cinéma	X	X	X	X
--------	---	---	---	---

A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
---	------------	----	-----

**ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X

**Condition :**

**En zone A :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X
-------------------------------------------------------------	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone A :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X



Autres équipements recevant du public	V	X	X	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zone A :</b>				
Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.				

A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
---	------------	----	-----

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	V	V	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zones Ay1 et Ay2 :</b>				
Les constructions, installations, extension limitée et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes ni n'engendrent de nuisances supplémentaires dans le cas d'habitations localisées à proximité.				
<b>En zone Aa :</b>				
Les constructions nouvelles à vocation industrie sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole.				
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	V	X	V	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zone A :</b>				
Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.				
<b>En zone Aa :</b>				
Les constructions nouvelles à vocation bureau sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole.				
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X



A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
---	------------	----	-----

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	V	X	V	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zones A et Aa :</b>				
Les usines de méthanisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient considérées comme relevant de l'agriculture au regard du code rural.				
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.				
<b>En zone A - dispositions liées à l'activité agricole :</b>				
Les constructions et changement de destination de bâtiments existants (sans pastillage préalable) vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisés sous réserve que :				
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'activité agricole nécessite la présence permanente sur l'exploitation (élevage, travail le week-end et/ou la nuit, accueil à la ferme) ;</li> <li>○ Dans le cas d'une construction, le logement de fonction ne participe pas au mitage des terres agricoles et est implanté dans le périmètre constitué par les bâtiments d'exploitation existants ou en continuité de l'ensemble bâti existant le plus proche de l'exploitation.</li> </ul>				
<b>Le nombre de logements de fonction par exploitation est limité à deux logements.</b>				
Le changement de de bâtiments existants (sans pastillage préalable) sera également possible dans le cadre de la diversification des pratiques agricoles pour la création de gîtes à la ferme, sous réserve que cette activité reste une activité accessoire à l'activité agricole.				
Exploitation forestière	V	X	X	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
Les abris pour animaux	V	X	X	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zone A - dispositions applicables aux tiers :</b>				
Les abris pour animaux sont autorisés sous réserves d'une superficie inférieure à 20m <sup>2</sup> par unité foncière, que la construction soit une construction légère et que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois), permettant la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.				
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	V	X	X	X
Les éoliennes	V	X	X	X



Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	V	X	X	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zone A :</b> Les campings à la ferme sous réserve de proposer moins de 6 emplacements sont autorisés dans le cadre de la diversification des pratiques agricoles.				
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V
<b>Condition :</b>				
<b>En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh :</b> Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.				
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	X	X	X
<b>Condition :</b>				
<b>En zone A :</b> L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.				

## ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

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

### ➤ Règle générale

Pour toutes les constructions autorisées :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

### En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh :

Les constructions nouvelles doivent être **implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



#### ➔ Dispositions particulières



### En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh :

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**



Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les **ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif** (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.**

## *2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### ➔ Règle générale

### **En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh :**

Les constructions doivent être implantées :

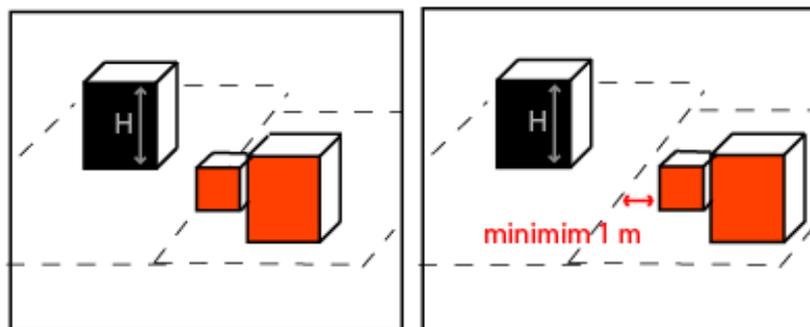


- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.**



### **Les annexes aux habitations :**

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



**Les annexes aux habitations doivent être implantées à maximum 30m de la maison principale d'habitation.**

### **➔ Dispositions particulières**

#### **En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh :**

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

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

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

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

**Le cas échéant, un mur coupe-feu pourra être exigé en limite séparative.**

## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **En zone A :**

Sans objet

### **En zones Ay1 et Ayh :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m<sup>2</sup> par zone.

### **En zone Ay2 :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1000m<sup>2</sup> par zone.

### **En zone Aa :**

Les nouvelles constructions ne pourront excéder 8000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par zone.

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ➔ Règle générale

#### **Pour les abris pour animaux relatifs au tiers :**

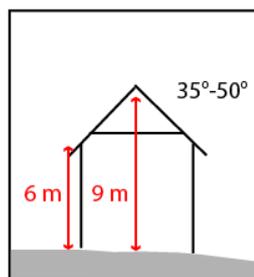
- **La hauteur maximale de la construction est fixée à 4.5 mètres.**

#### **En zones A, Ayh :**

#### **Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.**

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



**Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4.5m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.**

### **En zones A et Aa :**

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

### **En zones Ay2, Ayh et Aa:**

#### **Pour les bâtiments à vocation activités :**

- La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres au faîtage** ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.

### **En zone Ay1 :**

#### **Pour les bâtiments à vocation activités :**

- La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres au faîtage** ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.

### **➔ Dispositions particulières**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.**



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



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

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

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont opposables à tout projet : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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

L'architecture locale, ainsi que les matériaux utilisés induisent une identité spécifique sur le territoire. En effet, les caractéristiques des bâtis anciens reflètent le mieux cette identité et devrait être pris en compte dans les projets de restauration et être intégrés dans les réflexions sur les constructions neuves.

Les différentes caractéristiques à prendre en compte sont les suivantes :

- les implantations : alignement ou retrait par rapport à la voie publique, sens des façades ;
- les volumes : longère paysanne, maison de bourg, maison de maître...

- traitement des façades y compris de la toiture : souches de cheminées traditionnelles, faîtages, rives, lucarnes, ouvertures, menuiseries, occultations (volets battants, persiennes pliantes...), modénature ;
- les matériaux : terre (crue ou cuite), pan de bois, pierre de taille appareillée, moellons enduits, brique, mix brique et enduit... ainsi que les couleurs induites.



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

### ➔ Façades

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Ces saillies ne doivent en aucun cas compromettre l'accessibilité PMR. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments concernés par une protection patrimoniale (site inscrit, site classé, périmètre monument historique, protection L 151-19...).

### **Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, **en harmonie avec les façades des constructions voisines.**

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanc pur ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

Les bardages sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, annexes dissociées à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant la teinte des sables locaux.

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

En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décastrées que dans la mesure où l'opération ne compromet pas, à terme, la structure du bâtiment et de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale des constructions avoisinantes.



### **Pour les bâtiments agricoles :**



Les bâtiments doivent s'adapter à **la topographie** des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limitant les remblais artificiels.



Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.



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



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

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

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

Les façades pourront être traitées **en matériaux couramment utilisés**, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

**Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.**

**La mise en place de dispositifs d'isolations dans les bâtis agricoles est vivement encouragée dans le cadre du PLUi.**

### **Pour les bâtiments à vocation activités :**

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

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

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

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Les teintes naturelles ou sombres, permettant une meilleure insertion paysagère sont à privilégier.



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



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



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



### ➔ Toitures

#### **Pour les bâtiments à usage d'habitation :**

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

**Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites exceptés lorsqu'elles visent les objectifs suivants :**

- permettre d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales
- la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

Les couvertures emploieront des matériaux d'aspect similaire, par leur teinte, leur taille et leur épaisseur à **la tuile plate de ton brun-rouge** ou à **l'ardoise locale** sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

Les toitures d'aspect zinc peuvent également être autorisées.

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

#### **Pour les annexes aux habitations :**

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

## Les matériaux de fortunes sont interdits.



### Pour les bâtiments agricoles :

L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**



**Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.



### Pour les bâtiments à vocation activités :

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



## Les panneaux photovoltaïques :

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

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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

## ➔ Clôtures

### Pour les bâtiments à usage d'habitation et activités :

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le

cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

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



Les clôtures de type préfabriqué en plaque de béton armé ou réalisées avec des matériaux fortunes ne sont pas autorisées.



Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.



Des clôtures végétalisées seront à privilégier pour marquer les limites avec la zone U et AU.



**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.



**En limites séparatives**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

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

## ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

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

**Les éléments relatifs aux éléments paysagers protégés sont à retrouver dans les dispositions générales du règlement.**

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



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



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



### *3. Équipements et Réseaux*

## ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

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

## ARTICLE 12 – RESEAUX

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

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 041-200040772-20231204-2023DELIB185PJ-DE

Berger  
Levrault

# PLUi

Perche & Haut Vendômois

# 4

## Dispositions applicables aux zones naturelles

# Dispositions applicables aux zones naturelles



« Art R151-24 du code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Secteur	Correspondance	Description
<b>N</b>	Zone naturelle générale	La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.
<b>Nf</b>	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicole	La zone Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
<b>Nc</b>	Zone naturelle liée à la présence de carrière	La zone Nc n'est pas une zone de STECAL, il s'agit d'un espace dédié aux carrières, ces espaces ainsi que les conditions d'exploitations sont définies par arrêtés préfectoraux.
<b>Np</b>	Zone naturelle liée à la vallée du Loir	La zone Np concerne la vallée du Loir, elle permet de protéger les zones naturelles ayant un intérêt écologique et paysager spécifique.
<b>Nce</b>	Zones liées aux centres équestres	La zone Nce correspond aux activités équestres.
<b>NI</b>	Zone naturelle liées aux espaces de loisirs	La zone NI est liée aux activités de loisirs. Elle permet les aménagements légers et constructions avec emprise au sol limitée dans le but de mettre en valeur ces espaces.



<b>Nt</b>	Zone naturelle en lien avec la valorisation touristique du territoire	La zone Nt est relative aux zones accueillant des activités touristiques. Cette dernière permet le développement de ces activités ainsi que les nouvelles constructions dans une limite de 150m <sup>2</sup> d'emprise au sol (hors HLL).
<b>Nt1</b>	Zone naturelle en lien avec la valorisation touristique du territoire	La zone Nt est relative aux zones accueillant des activités touristiques. Cette dernière permet le développement de ces activités ainsi que les nouvelles constructions dans une limite de 400m <sup>2</sup> d'emprise au sol en lien avec les besoins du site (création d'un musée de machines agricoles).
<b>Ne</b>	Zone liée aux équipements publics (stations d'épuration, ateliers communaux, déchetterie...)	La zone Ne concerne les projets d'implantation d'équipements publics.
<b>Ngpv</b>	Zone naturelle liée aux aires d'accueil de gens du voyage	La zone Ngpv correspond aux aires d'accueil des gens du voyage. Le règlement de cette zone permet l'implantation des équipements nécessaires.
<b>Ner</b>	Zone destinée à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques	La zone Ner est ciblée et vise à répondre à des projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur des secteurs précisément identifiés au plan de zonage.

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



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

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

**Les travaux de mises aux normes des bâtiments** et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La **reconstruction des bâtiments après sinistre** est également admise dans une limite de 10 années. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés en zone rouge du PPRI.**

**Pour les zones naturelles concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

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



Zones Naturelles (N)	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	Nl	Ne	Ngpv	Ner
----------------------	---	----	----	----	-----	--------	----	----	------	-----

HABITATION										
Logement	V	V	V	X	V	X	X	X	X	X
Hébergement	V	V	V	X	V	V	X	X	X	X

**Condition :**

**En zones N, Nf, Np, Nce – dispositions applicables aux tiers :**  
 L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (15/04/2021) + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**

En zone A et N, les annexes nouvellement construites devront être **limitées à 50m<sup>2</sup>**, dans le cas de la construction d'une piscine, la limite totale de l'emprise au sol des annexes nouvellement créées pourra être amenée **jusqu'à un maximum de 80m<sup>2</sup>**. **La construction d'annexes ne pourra en aucun cas aboutir à la création d'un nouveau logement.**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En zone Nt :**  
 Les changements de destination à destination d'hébergement sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	Nl	Ne	Ngpv	Ner
--	---	----	----	----	-----	--------	----	----	------	-----

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE										
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**Condition :**



**En zone N :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Restauration	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone N :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En zone Nt :**

Les constructions, installations et ouvrages à destination restauration sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X

**Condition :**

**En zone N :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En zone Nt :**

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	Nl	Ne	Ngpv	Ner
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X	X	V	X	X
<b>Condition :</b>										
<b>En zone N :</b> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.										
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X
<b>Condition :</b>										
<b>En zone N :</b> Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.										
<b>En zone Nt :</b> Les constructions, installations et ouvrages à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.										
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X
Autres équipements recevant du public	C	X	X	X	X	V	X	X	X	X



**Condition :**

**En zone N :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En zone Nt1 :**

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements recevant du public de type musées sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	Nl	Ne	Ngpv	Ner
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>										
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**Condition :**

**En zone N :**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Exploitation agricole	V	X	V	X	X	X	X	X	X	X
-----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones N et Np :**

Seuls seront autorisées, dans le respect des dispositions du PPRi pour les terrains concernés, l'adaptation, la réfection et les extensions à hauteur équivalente et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires des constructions existantes à destination d'exploitation agricole existants.

Exploitation forestière	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X
-------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**



Les abris pour animaux	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Condition :</b>										
<b>En zone N - dispositions applicables aux tiers :</b>										
Les abris pour animaux sont autorisés sous réserves d'une superficie inférieure à 20m <sup>2</sup> par unité foncière, que la construction soit une construction légère et que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois), permettant la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.										
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les éoliennes	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X
<b>Condition :</b>										
<b>En zone Nt :</b>										
Les HLL ne sont admises qu'au sein des campings et en dehors des zones A1 et A2 du PPPRI.										
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>										
<b>En zones N, Np, Nf, Nce, Nt, Nt2, Ni, Ne, Ngpv, Ner :</b>										
Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole ou naturel de la zone.										
Les carrières	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Les installations classées pour l'environnement	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X
-------------------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zone Ne :**

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.



Champs de panneaux photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V
<b>Condition :</b>										
<b>En zone Ner :</b>										
Sont autorisés en plus, l'édification de locaux techniques nécessaires à l'implantation du champs de panneaux photovoltaïque au sol dans la limite de 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.										
Aire d'accueil des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les centres équestres	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Aménagements légers liés à des installations de loisirs	V	X	X	X	X	V	V	V	X	X
<b>Condition :</b>										
<b>En zone NI :</b>										
Des constructions ponctuelles d'une emprise au sol maximale de 50m <sup>2</sup> par secteur peuvent être admises dès lors qu'elles visent à la mise en valeur ou à l'entretien des espaces de nature au sein des espaces urbanisés.										



## ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

### 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### ➔ Règle générale

Pour toutes les constructions autorisées :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

### Dans l'ensemble des zones N :

Les constructions nouvelles doivent être **implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



#### ➔ Dispositions particulières



### Dans l'ensemble des zones N :

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**



Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les **ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif** (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.**

## ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### ➔ Règle générale

### Dans l'ensemble des zones N :

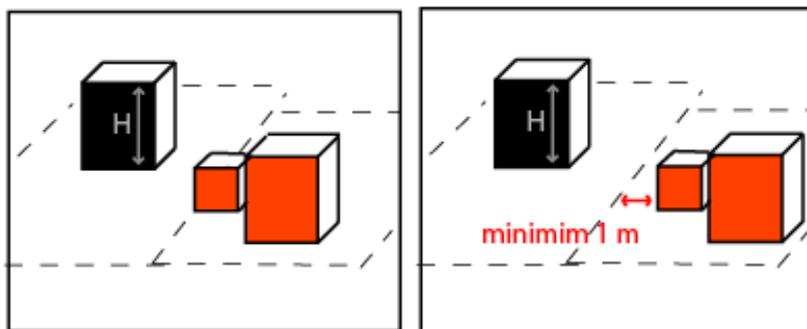
Les constructions doivent être implantées :

- soit en **limite(s) séparative(s)**,

- soit en retrait des limites séparatives, avec **un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.**

### Les annexes aux habitations :

- Pour les annexes dissociées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



**Les annexes aux habitations doivent être implantées à maximum 30m de la maison principale d'habitation.**

### ➔ Dispositions particulières

#### Dans l'ensemble des zones N :

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



### **En zones N, Nf, Np, Ne, Nc :**

Sans objet.



### **En zone Nce :**

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions est limitée à **150m<sup>2</sup> par zone**.



### **En zone Ngpv :**

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions est limitée à **150m<sup>2</sup> par zone**.



### **En zone Ner :**

L'emprise au sol est limitée à **90%** de l'unité foncière.

L'édification de locaux techniques nécessaires à l'implantation du champs de panneaux photovoltaïque au sol dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

### **En zone NI :**

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions est limitée à **50m<sup>2</sup> par zone**.

### **En zone Nt :**

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions est limitée à **150m<sup>2</sup> par zone**. Cette disposition exclue les HLL, il est rappelé que les HLL ne sont autorisées qu'au sein de PRL.

### **En zone Nt1 :**

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions est limitée à **400m<sup>2</sup> par zone**.

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ➔ Règle générale

### En zone N :

#### Pour les abris pour animaux relatifs au tiers :



- La hauteur maximale de la construction est fixée à 4.5 mètres.

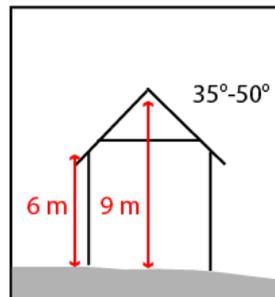
### En zones N, Nf, Nce, Nt et Np :



#### Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :



- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée : **La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.**
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



**Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4.5m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.**

#### Pour les bâtiments d'activités :

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

### En zone Nt1 :

#### Pour les bâtiments d'activité :

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.

### En zones Ngpv et NI :

La hauteur des constructions est limitée à **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.



#### **En zone Nt :**



#### **Pour les bâtiments d'activité :**

La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus. Leur insertion dans l'environnement devra être soignée.



#### **En zones Ne, Ner :**

La hauteur n'est pas réglementée et devra s'inscrire en cohérence avec la fonction du bâtiment projeté et l'environnement immédiat.

#### **En zone Nc :**

Sans objet.

#### **➔ Dispositions particulières**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.**

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

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

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



Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont opposables à tout projet : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*



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



L'architecture locale, ainsi que les matériaux utilisés induisent une identité spécifique sur le territoire. En effet, les caractéristiques des bâtis anciens reflètent le mieux cette identité et devrait être pris en compte dans les projets de restauration et être intégrés dans les réflexions sur les constructions neuves.

Les différentes caractéristiques à prendre en compte sont les suivantes :

- les implantations : alignement ou retrait par rapport à la voie publique, sens des faîtes ;
- les volumes : longère paysanne, maison de bourg, maison de maître...
- traitement des façades y compris de la toiture : souches de cheminées traditionnelles, faîtes, rives, lucarnes, ouvertures, menuiseries, occultations (volets battants, persiennes pliantes...), modénature ;
- les matériaux : terre (crue ou cuite), pan de bois, pierre de taille appareillée, moellons enduits, brique, mix brique et enduit... ainsi que les couleurs induites.

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

### ➔ Façades

#### **Dans l'ensemble des zones N :**

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Ces saillies ne doivent en aucun cas compromettre

l'accessibilité PMR. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments concernés par une protection patrimoniale (site inscrit, site classé, périmètre monument historique, protection L 151-19...).



### **Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**



Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, **en harmonie avec les façades des constructions voisines.**



Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanc pur ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.**



Les bardages sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, annexes dissociées à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant la teinte des sables locaux.

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

En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décrotées que dans la mesure où l'opération ne compromet pas, à terme, la structure du bâtiment et de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

### **Pour les bâtiments d'activités :**

Les bâtiments doivent s'adapter **à la topographie** des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

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

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

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

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



Les façades pourront être traitées **en matériaux couramment utilisés**, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune pourront être refusés.**



### **En zone NI :**

Les nouvelles constructions d'une emprise limitée devront présenter des façades visant à une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'aspect bois est privilégié.



#### **➔ Toitures**



### **Dans l'ensemble des zones N :**

**Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :**

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

**Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites exceptés lorsqu'elles visent les objectifs suivants :**

- permettre d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales
- la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

Les couvertures emploieront des matériaux d'aspect similaire, par leur teinte, leur taille et leur épaisseur à **la tuile plate de ton brun-rouge** ou à **l'ardoise locale** sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

Les toitures d'aspect zinc peuvent également être autorisées.

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

### **Les annexes aux habitations :**

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

## Les matériaux de fortunes sont interdits.

### Les panneaux photovoltaïques :



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



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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

### Pour les bâtiments d'activités :

L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**

**Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

### ➔ Clôtures

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

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

Les clôtures de type préfabriqué en plaque de béton armé ou réalisées avec des matériaux fortunés ne sont pas autorisées.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Des clôtures végétalisées seront à privilégier pour marquer les limites avec la zone U et AU.

**A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**En limites séparatives**, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

**En zone Ner :**

Les clôtures seront constituées uniquement par des grillages

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

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

## ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

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

**Les éléments relatifs aux éléments paysagers protégés sont à retrouver dans les dispositions générales du règlement.**

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



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



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



### *3. Équipements et Réseaux*

## ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

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

## ARTICLE 12 – RESEAUX

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