

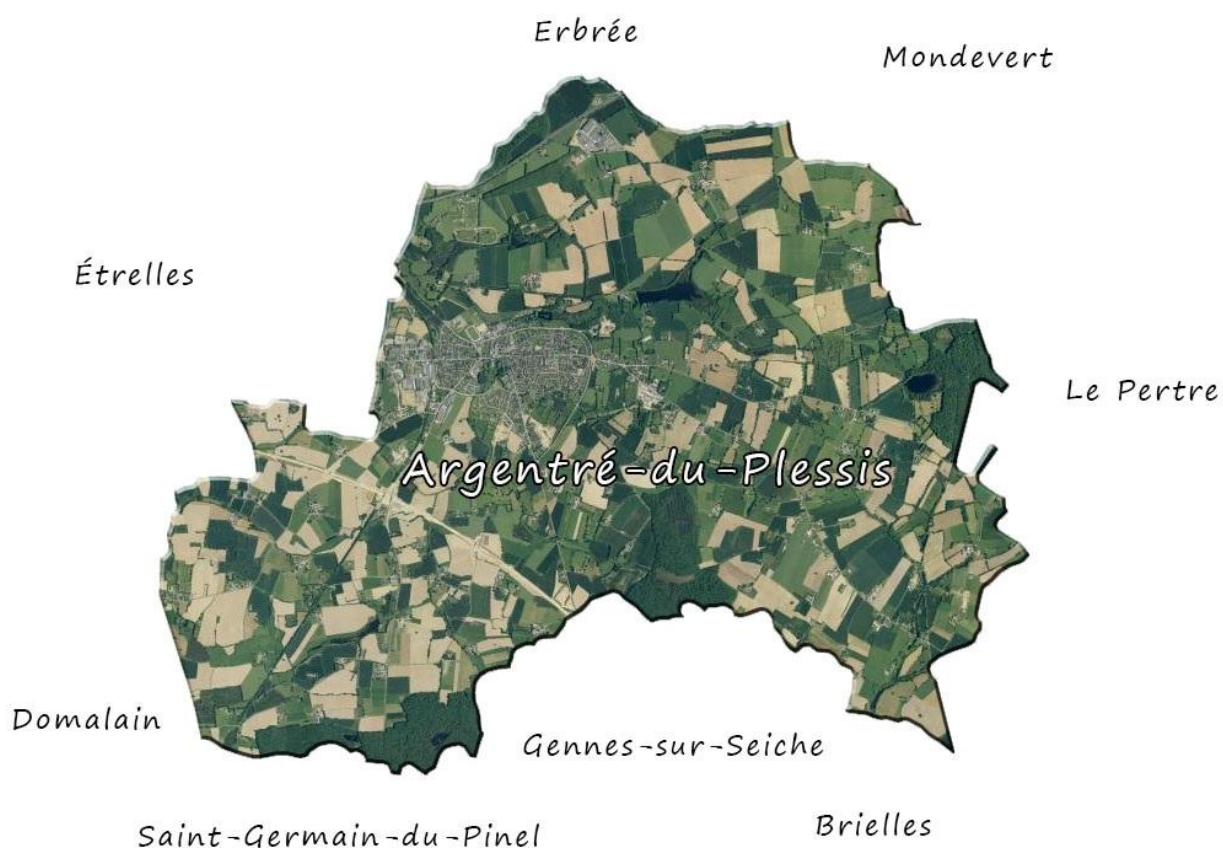
PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4 - Règlement littéral

Révision générale du PLU approuvée le 08/11/21

Modification n°1 du PLU approuvée le 27/05/25

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 05/03/26



VITRÉ COMMUNAUTÉ
COMMUNE D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Chapitre I	Règlement applicable à la zone UC	19
Chapitre II	Règlement applicable à la zone UE	27
Chapitre III	Règlement applicable à la zone UL	35
Chapitre IV	Règlement applicable à la zone UA	38
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	45
Chapitre I	Règlement applicable à la zone 1AUZ	46
Chapitre II	Règlement applicable à la zone 1AUE	53
Chapitre III	Règlement applicable à la zone 1AUA	62
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	68
Chapitre II	Règlement applicable à la zone AE	76
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	83
Chapitre I	Règlement applicable à la zone N	84
Chapitre II	Règlement applicable à la zone NL	90
ANNEXE N°1	Règles relatives aux places de stationnement	95
ANNEXE N°2	Liste des espèces invasives	98
ANNEXE N°3	Liste des espèces allergisantes	100

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

2. FINALITÉ DU RÈGLEMENT

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre zones :

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, 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.

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite de propriété entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

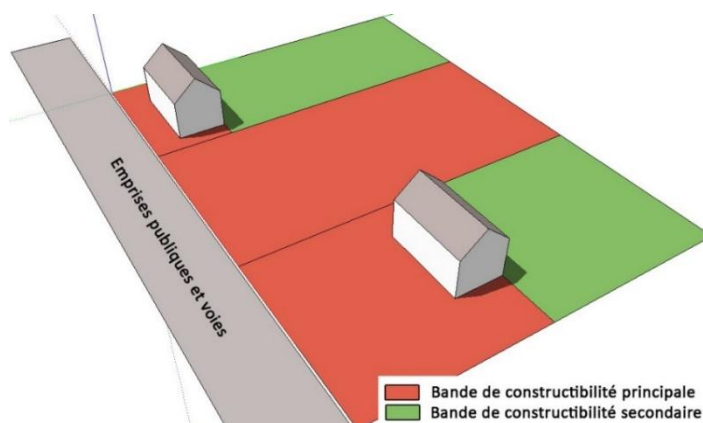
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clastra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

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.

Contigu

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

Destinations et sous-destinations

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 23 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p>1. Exploitation agricole ou forestière</p>	<p>Exploitation agricole : Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.</p> <p>Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries...</p>
<p>2. Habitation</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes. <p>Hébergement : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes</p>

	travailleurs, résidence-services...), hébergement social (foyer d'accueil...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.
3. Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.</p>
	<p>Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.</p>
	<p>Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.</p>
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service notamment médicaux qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.</p> <p>Liste non exhaustive : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Hôtels : Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>

	<p>Autres hébergements touristiques : Recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><u>Liste non exhaustive :</u> résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.</p>
<p>4. Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive :</u> mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p>
	<p>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 reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p>Liste non exhaustive : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.</p>
	<p>Etablissements 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive :</u> crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc.</p>

	<p>Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ».</p> <p>Équipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.</p> <p>Lieux de culte : Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : église, mosquée, temple, etc.</p> <p>Autres équipements recevant du public : Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.</p>
<p>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.</p> <p>Entrepôt : Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.</p> <p>Bureau : Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>

	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Distances (mesure des)

La distance règlementée par les articles 4 est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

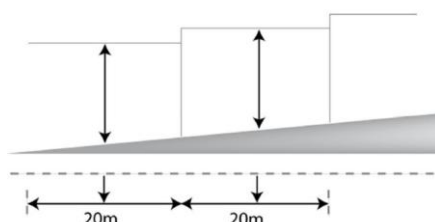
Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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.

Lorsque le sol naturel est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 mètres dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Limites séparatives

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

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...).

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00). »
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.
- La loi n° 2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003, et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée» (voir articles L 522-1 à L 522.6. et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »



11. CLÔTURES

Conformément aux dispositions des articles R 421-2g et R 421-12d du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

12. PERMIS DE DÉMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

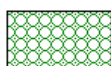
- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 du Code de l'Urbanisme).
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R 421-28b);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans un site patrimonial remarquable créée en application de l'article L 632-1 du Code du Patrimoine (R 421-28c du code de l'urbanisme);
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article des articles L 151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

13. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichage sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichage.

Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.

- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

B. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

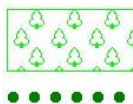
Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Protection des végétaux

Une déclaration préalable est obligatoire lors de la suppression d'un élément identifié, sauf pour les coupes et abattages suivants :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :



Protection du bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre, en bois ou en terre antérieures au XXème siècle sont a priori des éléments patrimoniaux à préserver. Les règles relatives au patrimoine repéré s'appliquent à ces constructions.

Les éléments de paysage bâti sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :



En cas de travaux

Le projet doit contribuer à la mise en valeur des éléments de paysage bâti identifiés.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction originelle en privilégiant un traitement contemporain en harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et modernes.

Tous les travaux exécutés sur un élément de paysage bâti doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non-dénaturation des éléments de paysage bâti par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

En cas de démolition

La conservation de ces éléments de paysage bâti peut être imposée.

Si l'élément est démoli partiellement ou totalement, en cas de nouveau projet, celui-ci devra présenter une qualité architecturale avérée ou participer à une composition urbaine d'ensemble.

Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.

C. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



D. PRÉSERVATION DU COMMERCE

Linéaires commerciaux

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Les dispositions sont précisées à l'article UC 3 du présent règlement.

Centralité commerciale

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg (L 151-16 du code de l'urbanisme).

La centralité commerciale est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



La fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans la centralité. Au sein de cette centralité, le développement est libre et sans contraintes.

En dehors de la centralité, au sein des sites de périphéries et de l'enveloppe urbaine, et si l'article 1 de la zone l'autorise, le développement commercial est restreint.

Les sites de périphérie sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



L'enveloppe urbaine est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



E. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

F. ZONES INONDABLES





Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



G. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Elles sont identifiées de la façon suivante :

	Usage d'habitation
	Autres usages
	Tous usages (RN 157)
	Tous usages (RD)

En l'absence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UC 3)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UC 1.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises.

2.2. Sont autorisées sous conditions

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les transformer en habitation.
- La centralité, identifiée aux documents graphiques du PLU, accueille prioritairement les nouveaux commerces.
- L'enveloppe urbaine, identifiée aux documents graphiques du PLU, peut accueillir de nouvelles implantations commerciales ne pouvant toutefois excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

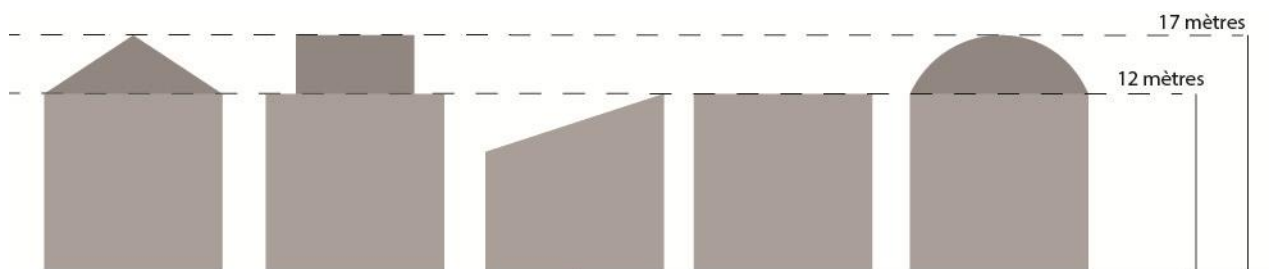
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 12 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 17 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

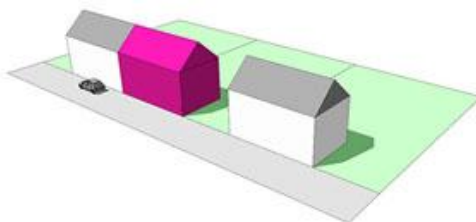
4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

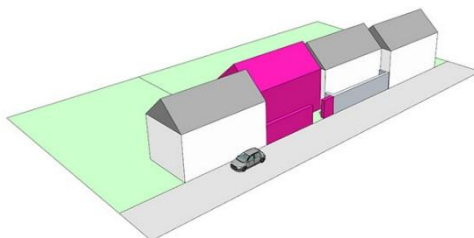
4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, excepté dans la bande de constructibilité secondaire.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
 - o lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - o pour apporter une moindre gêne à la circulation publique,
 - o ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Extensions

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation de l'extension dans le prolongement de la construction existante peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie).

4.2.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite séparative. En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Les annexes peuvent être construites en limite si elles sont en murs aveugles, sinon la distance doit au moins être égale à 2 mètres.

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les enduits des constructions à usage d'habitation sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
 - o les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - o les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches...) ;
 - o les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.
- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble.

5.1.2. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.1.3. Toitures

- Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.
- Le matériau de toiture devra prendre en compte le matériau dominant du secteur et démontrer de son harmonie avec celui-ci, sans rupture ni agression.
- La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.
- Les toitures devront comporter au minimum deux versants. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes dont la surface est inférieure à 40 m². Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les souches qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes.

5.1.4. Autres dispositions

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures (sauf s'il s'agit d'ouvrages en pierre de taille) de façon à en réduire l'impact. Sans possibilité, le coffret sera installé en saillie du bâti.
- Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les cuves seront soit enterrées, soit à l'intérieur du bâtiment, soit entourées de claustras.

5.2. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures sur autre domaine public (chemin piéton...) pourront être constituées :
 - o d'un mur de pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - o ou d'une haie d'essences variées, pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UC 7 – Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - o Pour les logements aidés : 0,7 place par logement minimum. Le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre inférieur pour les décimales comprises entre 0,1 et 0,5 et au chiffre supérieur pour les décimales comprises entre 0,6 et 0,9.
 - o Pour les autres habitations : 1 place par logement minimum.
- Pour les constructions relevant des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de la sous-destination « Bureau », le stationnement n'est pas réglementé.
- Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination et/ou de division.
- Ces obligations pourront être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel, est exigée 1 place par tranche complète de 130 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

9.2.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone **UE** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UE 3)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1.

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments, remises et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2. **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UE 3 - **Mixité fonctionnelle et sociale**

- La centralité, identifiée aux documents graphiques du PLU, accueille prioritairement les nouveaux commerces.
- L'enveloppe urbaine, identifiée aux documents graphiques du PLU, peut accueillir de nouvelles implantations commerciales ne pouvant toutefois excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

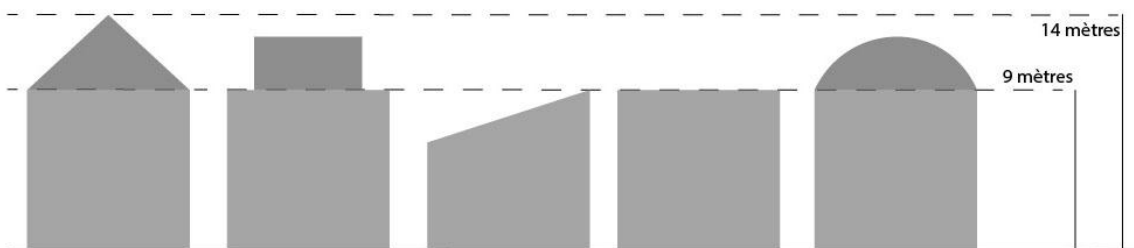
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1. **Hauteurs maximales autorisées**

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

- L'implantation peut être imposée notamment :
 - o lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - o pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - o ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
 - o les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - o les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches...)
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

5.1.2. Toitures

- Le matériau de toiture devra prendre en compte le matériau dominant du secteur et démontrer de son harmonie avec celui-ci, sans rupture ni agression.

5.1.3. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.2. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

5.2.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - o soit d'une haie vive variée.
 - o soit d'une haie monospécifique (hêtre, charmille...).

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

5.2.2. Clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

5.3 **Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Coefficient de végétalisation

Application

- Un coefficient de végétalisation (CV) de 0,3 (soit 30%) s'applique sur les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 150 m².
- Un pourcentage minimum de végétalisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre, les arbres et les haies sont considérés comme végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et pour l'eau. Le projet peut prévoir des surfaces semi-perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol : gravier, dallage non-joint... Ces surfaces peuvent être considérées comme perméables sur seulement 50% de leur superficie.
- Le coefficient de végétalisation s'applique aux annexes.
- Il ne s'applique ni aux extensions d'une surface inférieure à 20 m², ni aux travaux de rénovation.
- Les constructions d'habitat collectif comprenant plus de 6 logements ne sont pas concernées.
- Un bonus est accordé pour la plantation d'arbres de haute tige : 0,03 par arbre.

Calcul du coefficient

(surface végétalisée * 1) + (surface semi-perméable * 0.5)

+ bonus 0,03/arbre

surface totale

Règle d'arrondi : 0,495 = 0,5

Exemple

Parcelle de 250 m² : coefficient à respecter = 0,3

Emprise au sol maison (imperméable) = 130 m²

Abri jardin (imperméable) = 10 m²

Terrasse imperméable = 20 m²

Stationnement semi-perméable = 15 m²

CV = 0,33

6.2 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.3 Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UE 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Pour les logements aidés : 1,5 place par logement minimum.
 - Pour les autres habitations : 2 places par logement minimum.
 - Pour les constructions relevant de la sous-destination « Bureau » : 1 place banalisée par tranche de 40 m² de surface de plancher réservée à l'activité.
 - Pour les constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service » : 1 place banalisée par tranche de 40 m² de surface de vente.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.
- Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel, est exigée 1 place par tranche complète de 130 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

La zone **UL** est une zone du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Article UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

Article UL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UL 7 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone **UA** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone possède quatre sous-secteurs :

- **UAa** qui couvre les secteurs de La Blinière et de La Frotière.
- **UAb** qui couvre les secteurs de la Guérinière et rue de Chateaubriand.
- **UAc** qui couvre le secteur des Branchettes.
- **UAd** qui couvre le secteur des Lavandières.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone UAa

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En zone UAb**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt

En zone UAc**Équipements d'intérêt collectif et services publics**

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En zone UAd**Commerce et activité de service**

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1. Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - o qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - o que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

2.3. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Les sites de périphérie, identifiés aux documents graphiques du PLU, peuvent accueillir de nouveaux commerces, dont la surface de plancher doit être comprise entre 500 et 3 500 m² par bâtiment.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu devra être réalisé.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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, leurs matériaux 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.

5.2. Clôtures

- L'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :
 - o Clôtures bordant la voie :
 - Treillis soudé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1,50 mètre sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1,50 mètre).
 - o Clôtures latérales :
 - Grillage (hauteur maximum 1,50 mètre sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2 mètres).

5.3. Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Article UA 7 - Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Aucun stationnement ne sera toléré sur le domaine public.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.
- Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement vélo devra représenter au minimum 4% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUZ

La zone **1AUZ** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

Elle correspond à la ZAC de Bel Air.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUZ ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUZ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUZ 3)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Article 1AUZ 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUZ 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Article 1AUZ 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- L'enveloppe urbaine, identifiée aux documents graphiques du PLU, peut accueillir de nouvelles implantations commerciales ne pouvant toutefois excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au point le plus haut hors équipements techniques (silos, cheminées...).
- Lorsqu'une construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée.

4.2 Emprise au sol

- L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics ouverts à la circulation automobile

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics ouverts à la circulation automobile.
- Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum.
- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Article 1AUZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.2 Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Article 1AUZ 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Coefficient de végétalisation

Application

- Un coefficient de végétalisation (CV) s'applique :
 - o parcelles d'une surface comprise entre 150 m² et 250 m² : coefficient de 0,3 (soit 30%).
 - o parcelles d'une surface comprise entre 251 m² et 350 m² : coefficient de 0,4 (soit 40%).
 - o parcelles d'une surface supérieure à 350 m² : coefficient de 0,5 (soit 50%).
- Un pourcentage minimum de végétalisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre, les arbres et les haies sont considérés comme végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et pour l'eau. Le projet peut prévoir des surfaces semi-perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol : gravier, dallage non-joint... Ces surfaces peuvent être considérées comme perméables sur seulement 50% de leur superficie.
- Le coefficient de végétalisation s'applique aux annexes.
- Il ne s'applique ni aux extensions d'une surface inférieure à 20 m², ni aux travaux de rénovation.
- Les constructions d'habitat collectif comprenant plus de 6 logements ne sont pas concernées.
- Un bonus est accordé pour la plantation d'arbres de haute tige : 0,03 par arbre.

Calcul du coefficient

(surface végétalisée * 1) + (surface semi-perméable * 0.5)

+ bonus 0,03/arbre

surface totale

Règle d'arrondi : 0,495 = 0,5

Exemples

Parcelle de 300 m² : coefficient à respecter = 0,4

Emprise au sol maison (imperméable) = 130 m²

Abri jardin (imperméable) = 10 m²

Terrasse semi-perméable = 30 m²

Dallage non-joint = 20 m²

CV = 0,45

Parcelle de 400 m² : coefficient à respecter = 0,5

Emprise au sol maison (imperméable) = 150 m²

Abri jardin (imperméable) = 20 m²

Terrasse imperméable = 40 m²

Gravier ou dallage non-joint = 30 m²

CV = 0,44

Si plantation de 2 arbres de haute tige : CV = 0,50

Parcelle de 360 m² : coefficient à respecter = 0,5

Emprise au sol maison (imperméable) = 130 m²

Abri jardin (imperméable) = 10 m²

Terrasse imperméable = 30 m²

Gravier ou dallage non-joint = 25 m²

CV = 0,49

Si plantation d'1 arbre de haute tige : CV = 0,52

Si terrasse semi-perméable : CV = 0,53

6.2 Autres dispositions

- La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).
- Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 20% au minimum de la surface de la parcelle.
- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article 1AUZ 7 – Stationnement**7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m x 5,00 m.
- Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base minimale des données suivantes :

Pour les habitations :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

Modalités d'application :

- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'1 place de stationnement par logement.
- Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixées ci-dessus, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel, est exigée 1 place par tranche complète de 130 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUZ 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 1AUZ 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2 Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUE

La zone **1AUE** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUE 3)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Article 1AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUE 1.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments, remises et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Article 1AUE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- L'enveloppe urbaine, identifiée aux documents graphiques du PLU, peut accueillir de nouvelles implantations commerciales ne pouvant toutefois excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

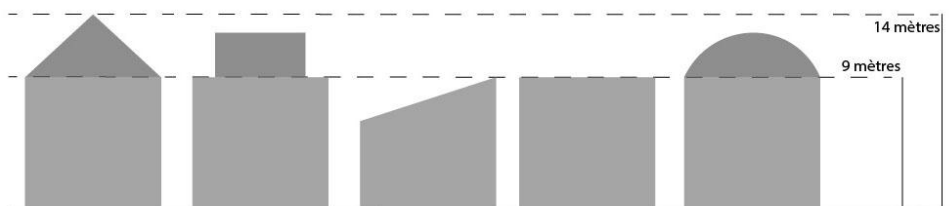
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

- L'implantation peut être imposée notamment :
 - o lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - o pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - o ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

5.1.2. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.2. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

5.2.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - o soit d'une haie vive variée.
 - o soit d'une haie monospécifique (hêtre, charmille...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

5.2.2. Clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

5.3. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Coefficient de végétalisation

Application

- Un coefficient de végétalisation (CV) s'applique :
 - parcelles d'une surface comprise entre 150 m² et 250 m² : coefficient de 0,3 (soit 30%).
 - parcelles d'une surface comprise entre 251 m² et 350 m² : coefficient de 0,4 (soit 40%).
 - parcelles d'une surface supérieure à 350 m² : coefficient de 0,5 (soit 50%).

- Un pourcentage minimum de végétalisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre, les arbres et les haies sont considérés comme végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et pour l'eau. Le projet peut prévoir des surfaces semi-perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol : gravier, dallage non-joint... Ces surfaces peuvent être considérées comme perméables sur seulement 50% de leur superficie.
- Le coefficient de végétalisation s'applique aux annexes.
- Il ne s'applique ni aux extensions d'une surface inférieure à 20 m², ni aux travaux de rénovation.
- Les constructions d'habitat collectif comprenant plus de 6 logements ne sont pas concernées.
- Un bonus est accordé pour la plantation d'arbres de haute tige : 0,03 par arbre.

Calcul du coefficient

(surface végétalisée * 1) + (surface semi-perméable * 0.5)

+ bonus 0,03/arbre

surface totale

Règle d'arrondi : 0,495 = 0,5

Exemples

Parcelle de 300 m² : coefficient à respecter = 0,4

Emprise au sol maison (imperméable) = 130 m²

Abri jardin (imperméable) = 10 m²

Terrasse semi-perméable = 30 m²

Dallage non-joint = 20 m²

CV = 0,45

Parcelle de 400 m² : coefficient à respecter = 0,5

Emprise au sol maison (imperméable) = 150 m²

Abri jardin (imperméable) = 20 m²

Terrasse imperméable = 40 m²

Gravier ou dallage non-joint = 30 m²

CV = 0,44

Si plantation de 2 arbres de haute tige : CV = 0,50

Parcelle de 360 m² : coefficient à respecter = 0,5

Emprise au sol maison (imperméable) = 130 m²

Abri jardin (imperméable) = 10 m²

Terrasse imperméable = 30 m²

Gravier ou dallage non-joint = 25 m²

CV = 0,49

Si plantation d'1 arbre de haute tige : CV = 0,52

Si terrasse semi-perméable : CV = 0,53

6.2. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.3. Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article 1AUE 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - o Pour les logements aidés : 1,5 place par logement minimum.
 - o Pour les autres habitations : 2 places par logement minimum.
 - o Pour les constructions relevant de la sous-destination « Bureau » : 1 place banalisée par tranche de 40 m² de surface de plancher réservée à l'activité.
 - o Pour les constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service » : 1 place banalisée par tranche de 40 m² de surface de vente.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.
- Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel, est exigée 1 place par tranche complète de 130 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 1AUE 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUA

La zone **1AUA** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

Elle couvre l'extension de la ZA de La Blinière.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article 1AUA 3)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Article 1AUA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - o qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - o que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

Article 1AUA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Les sites de périphérie, identifiés aux documents graphiques du PLU, peuvent accueillir de nouveaux commerces, dont la surface de plancher doit être comprise entre 500 et 3 500 m² par bâtiment.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- En cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu devra être réalisé.

Article 1AUA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- 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, leurs matériaux 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.

5.2. Clôtures

- L'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :
 - o Clôtures bordant la voie :
 - Treillis soudé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1,50 mètre sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1,50 mètre).
 - o Clôtures latérales :
 - Grillage (hauteur maximum 1,50 mètre sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2 mètres).

5.3. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

Article 1AUA 7 - Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Aucun stationnement ne sera toléré sur le domaine public.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.
- Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement vélo devra représenter au minimum 4% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions 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 ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article A 2)

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article A 2)

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les travaux, installations, aménagements et les constructions non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Les champs de panneaux photovoltaïques.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.1.1 Activité agricole

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o il doit se faire :
 - soit en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, sous conditions définies à l'article 2.2.1.2.
 - soit à des fins d'hébergement lié à la diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemple : gîte, etc.).
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Les installations et constructions nouvelles destinées aux activités de diversification à condition :
 - o d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...).
 - o de ne pas créer de nouveaux logements.
 - o d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2.2.1.2 Logements de fonction et annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - o qu'au moins une des façades de la construction s'implante dans un périmètre de 50 mètres autour d'un bâtiment du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - o que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de transfert ou de création d'un siège d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- elle ne doit pas créer de logement nouveau.
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - elle doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal.
 - que son emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

2.2.1.3 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.
 - elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.2 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières (tiers)

2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - o elle doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.3 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.2.2.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

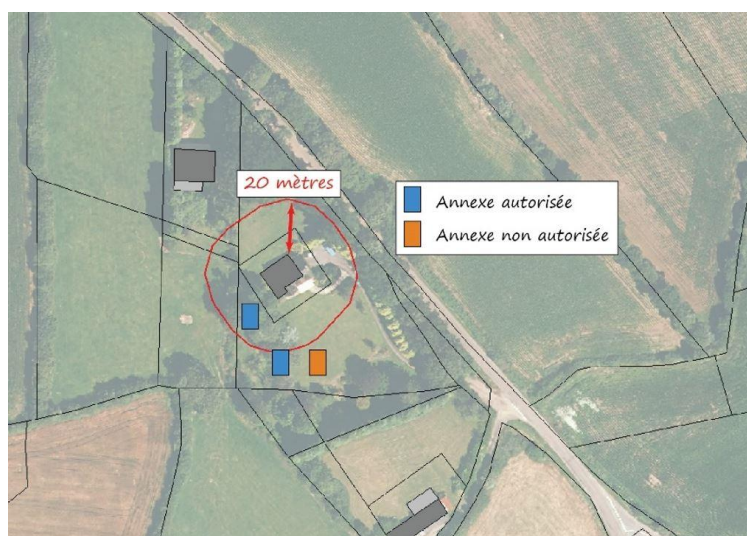
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. L'implantation des extensions et des annexes n'est pas réglementée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.4 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

4.4.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les nouveaux logements de fonction sont limités à une emprise au sol de 150 m².
- Les extensions des logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de 30% maximum.
- La création de nouvelles annexes et l'extension des annexes existantes sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m².

4.4.2 Autres constructions et installations (tiers)

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 40% maximum.
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% maximum.
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes) est limitée à 60 m².

4.5 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation/logements de fonction ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation/logements de fonction ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- 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.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour toute création de nouveau logement, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles peuvent être limités à un seul par propriété.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Assainissement des eaux usées

- La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3 Réseaux divers

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE

La zone **AE** peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique :

- ✓ **AEa** délimitant des STECAL situés à La Mazure, au Grand Ronceray et à La Branchette.
- ✓ **AEg** et **AEt** délimitant des STECAL situés à L'Ettevineière.
- ✓ **AEi** délimitant des STECAL situés à La Tituère, à La Fosse, à La Chauvelièrre, à Guérin, à La Godissanterie, à La Sirouère, à La Marmotais et au 44 rue de Châteaubriant.
- ✓ **AEs** délimitant un STECAL situé à La Tinardièrre.
- ✓ **AEh** délimitant un STECAL situé à Launay.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone AEa

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail

En zone AEg

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques

En zone AEi**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

En zone AEs**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En zone AEh**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques

En zone AEt**Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole

Commerce et activité de service

- Autres hébergements touristiques

Article AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1 Sont interdits****En toutes zones**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions nouvelles, excepté en zones AEg, AEi, AEh et AEt.
- Les terrains de camping ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pour l'implantation de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, excepté en zone AEt.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

2.2 Sont autorisés

En zones AEa, AEi, AEs et AEh

- Les changements de destination des bâtiments.

En zone AEg

- Les changements de destination des bâtiments, excepté ceux d'un bâtiment vers une destination accueillant des tiers et/ou du public, toute construction d'habitat de loisirs, à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité et ressortant d'exploitations tierces à l'entreprise.

2.3 Sont autorisées sous conditions

En toutes zones

- L'extension des bâtiments d'activités et des constructions à usage d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AE 4.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AE 4.
 - o elle doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article AE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

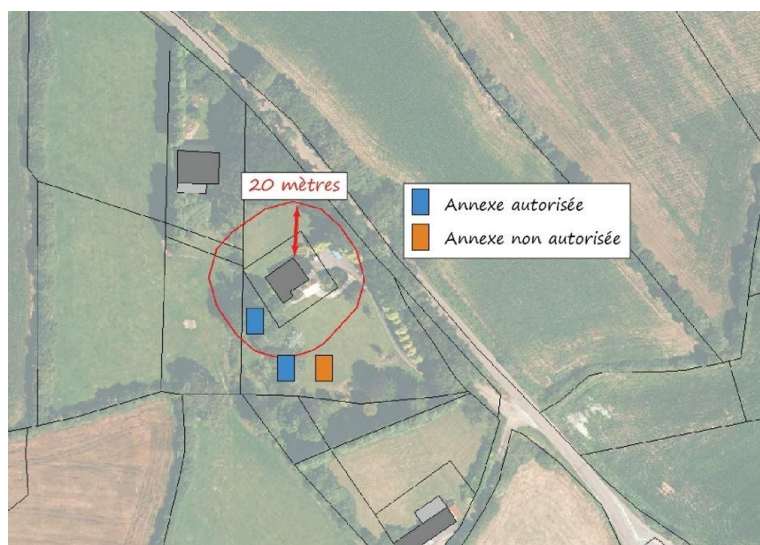
En toutes zones

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

En toutes zones

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



4.4 Emprise au sol

En toutes zones

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes) est limitée à 60 m².

En zones AEi et AEh

- Les constructions nouvelles seront limitées à une emprise au sol de 350 m².

En zone AEt

- Les habitations légères de loisirs d'un nombre maximum de 25 ne devront pas excéder une emprise au sol de 15 m² par construction et un total de 250 m².

4.5 Hauteurs maximales autorisées

En toutes zones

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

Article AE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

En toutes zones

- 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.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

En toutes zones

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

En toutes zones

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article AE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

En toutes zones

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

En toutes zones

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article AE 7 - Stationnement

En toutes zones

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

En toutes zones

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

En toutes zones

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

Article AE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

En toutes zones

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement des eaux usées

En toutes zones

- La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3 Réseaux divers

En toutes zones

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone **N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle couvre les boisements, les cours d'eau et leurs abords et des zones humides, éléments constitutifs des continuités écologiques d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation forestière

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article N 2)

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article N 2)

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article N 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Toutes constructions et installations en zone inondable.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les champs de panneaux photovoltaïques.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Habitations et annexes

2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.
 - o elle doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.3 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

2.2.2 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.
 - o elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

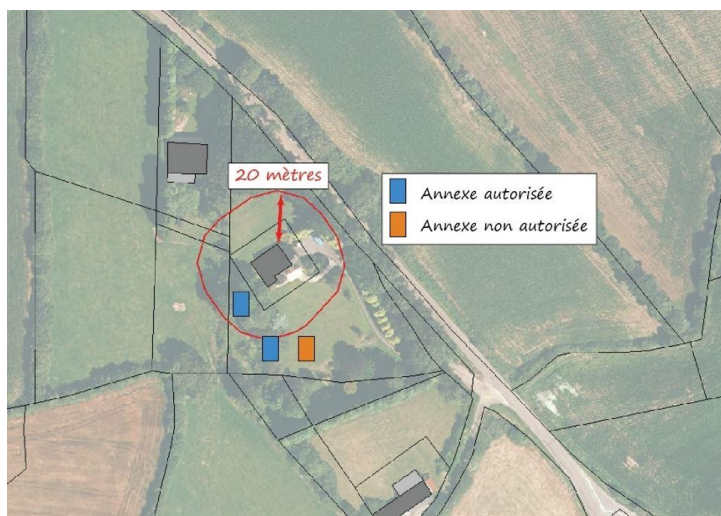
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



4.4 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 40% maximum.
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% maximum.
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes) est limitée à 60 m².

4.5 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- 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.

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article N 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Réseaux divers

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NL

La zone **NL** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NL peut recevoir des constructions, installations et aménagements d'hébergement touristique et de loisirs, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La zone NL couvre le STECAL de l'étang du Moulin aux Moines.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Commerce et activité de service

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques (sous conditions définies à l'article NL 2)

Article NL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NL 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les champs de panneaux photovoltaïques.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 A condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement

- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

2.2.2 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

2.2.3 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.
 - o elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article NL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 100 m².

4.4 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Article NL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article NL 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Réseaux divers

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ANNEXE N°1

Règles relatives aux places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

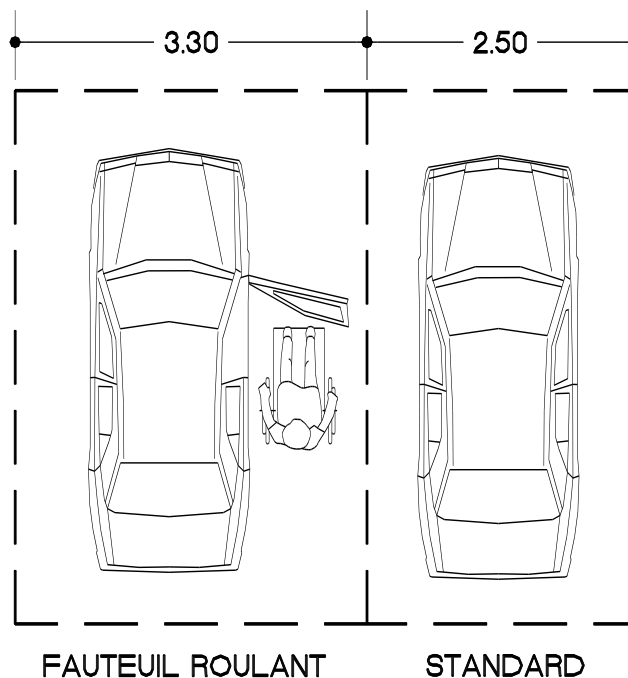
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

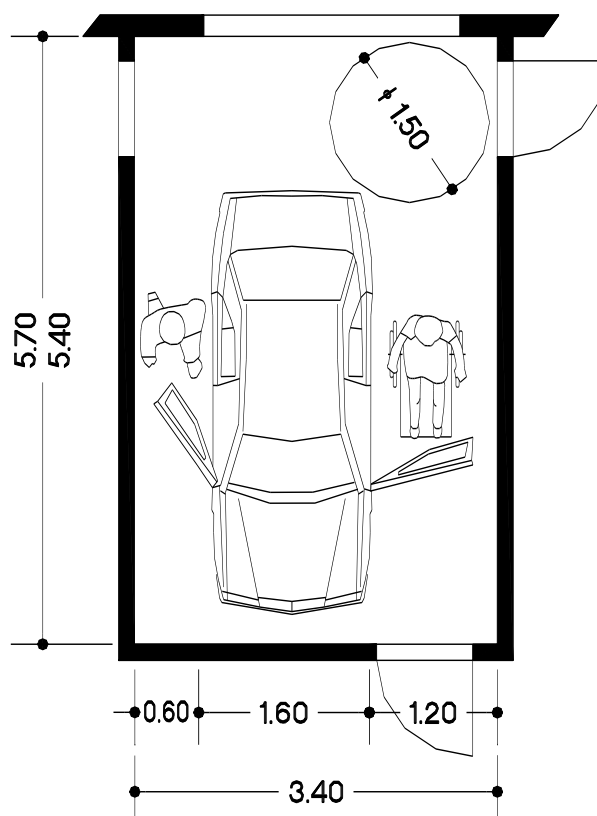
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

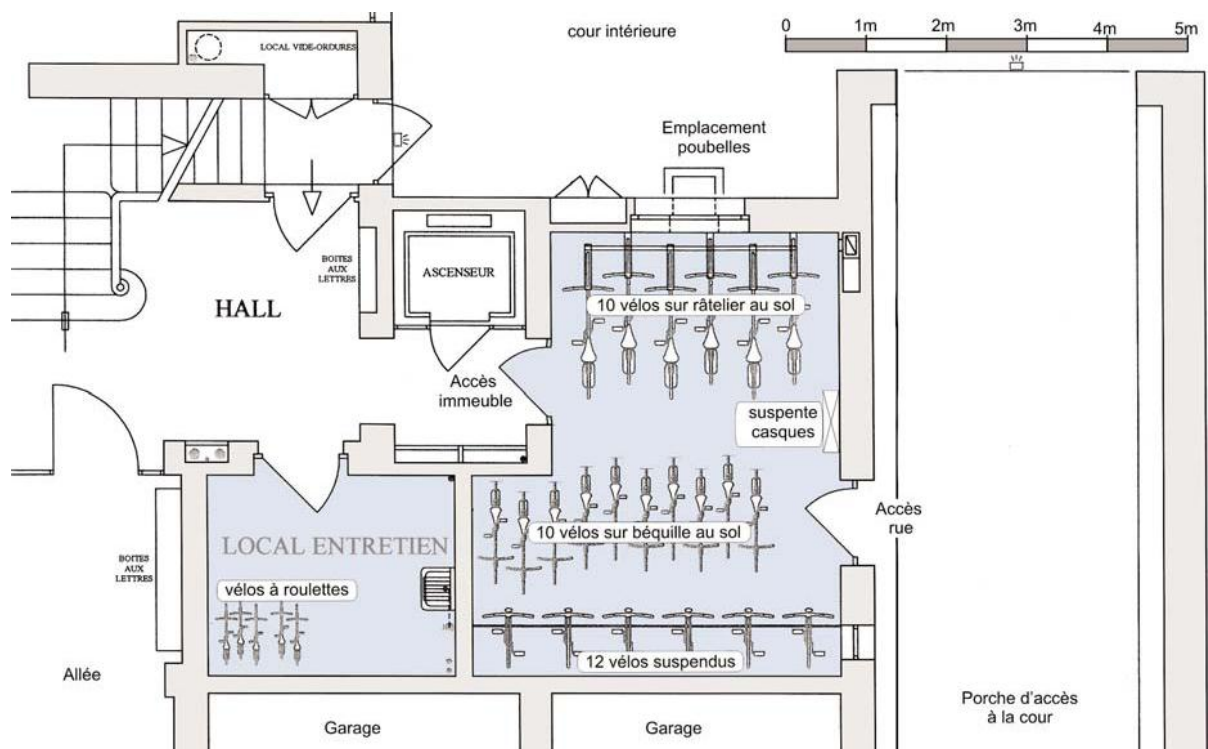
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



ANNEXE N°2

Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
	Amphibie vivace	Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
	Herbacée annuelle	Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
Herbacée pluriannuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	
	Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour	
Herbacée vivace	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
Herbacée vivace	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
Arbuste	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	
		Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
	Herbacée annuelle	Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
	Herbacée vivace	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindemie fausse-gratiolle
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
	Graminée vivace	Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
Cotula coronopifolia L.		Cotule pied de corbeau	
Phytolacca americana L.		Raisin d'Amérique	
Senecio inaequidens DC.		Séneçon du Cap	
Paspalum dilatatum Poir		Millet bâtard	
Paspalum distichum L.		Paspale à deux épis	
Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
Arbre	Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David	
	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
		Acer negundo L.	Erable negundo
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé

ANNEXE N°3

Liste des espèces allergisantes

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.