

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Jeudi 11 avril 2023 – Saint Marc du Cor

56	Désignation d'un secrétaire de séance
57	Retrait de deux points à l'ordre du jour
58	Aménagement: Petite ville de demain, convention valant ORT, adoption
59	Urbanisme: Approbation des modifications du PLUI
60	Foncier: DIA terrain bâti 5, rue de la Rousselière à Mondoubleau, suites à donner
61	Extension parking de la Souricette et création d'une voie douce, retrait, modification et reprise de délibérations
62	RH: Convention de mise à disposition du personnel CCCP à la commune de Mondoubleau
63	Foncier, urbanisme: Délégation au bureau de la renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

Actes certifiés exécutoires compte tenu de la
télétransmission en Préfecture le 28/06/2023
publication en ligne le 28/06/2023

Karine Gloanec Maurin, Présidente.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202356 – Désignation d'un secrétaire de séance

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

Il est proposé de désigner un secrétaire de séance. La présidente sollicite un élu membre du conseil communautaire volontaire.

Madame Anne GAUTIER se propose d'assurer le secrétariat de séance.

La présidente propose au conseil

- De désigner Anne GAUTIER Secrétaire de séance et soumet au vote,

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	Unanimité (27)

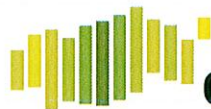
A l'unanimité, le conseil communautaire :

- **Désigne** Madame Anne GAUTIER secrétaire de séance.

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

La Présidente
Karine Gloanec Maurin

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**
Séance du 11 avril 2023**D202357 – Retrait de deux points à l'ordre du jour**

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

La Présidente propose à l'assemblée de retirer deux points à l'ordre du jour :

- L'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars dernier ;
- Les décisions prises par elle et par le bureau.

La présidente indique que le présent conseil a été ajouté au calendrier prévisionnel des conseils établi pour le premier semestre. Elle explique qu'il n'a pas été possible de transmettre le compte rendu de la dernière séance dans des délais suffisants avant le présent conseil pour que les conseillers puissent en prendre connaissance. Elle propose de retirer ces deux points de l'ordre du jour du présent conseil et de les reporter au suivant

La présidente demande si cette proposition fait l'objet d'observations ou de questionnement. Elle constate qu'il n'est formulé ni question ni observations.

La présidente propose au conseil de retirer de l'ordre du jour les points suivants :

- L'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars dernier
- Les décisions prises par elle et par le bureau

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	Unanimité (27)

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Décide de retirer** de l'ordre du jour du présent conseil le point sur l'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars 2023 ;
- **Décide de retirer** de l'ordre du jour du présent conseil le point sur les décisions prise par la présidente et le bureau.

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

La Présidente
Karine Gloanec Maurin

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202358 – Aménagement : Petite ville de demain, convention valant ORT, adoption

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

La présidente rappelle que la commune de Mondoubleau a été retenue par l'Etat dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD). Ce programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Il a pour objectif de donner aux villes de moins de 20 000 habitants et exerçant des fonctions de centralités, les moyens humains et financiers pour concrétiser leurs projets de revitalisation. Elle demande au premier vice-président de présenter le rapport.

Le Vice-président indique que l'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au dispositif dit « Denormandie » dans l'ancien ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménagement multi-sites ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

La mise en œuvre de ce programme repose sur trois phases :

- Phase 1 : la convention d'adhésion, signée par la commune de Mondoubleau et l'Etat
- Phase 2 : la phase d'initialisation, qui se traduit par la rédaction d'une convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et qui fait l'objet de la présente délibération ;
- Phase 3 : la phase de déploiement du programme, qui correspond au temps d'engagement financier et de réalisation des actions inscrites dans la convention-cadre et ce, jusqu'en mars 2026.

Les processus de dévitalisation observés à Mondoubleau et à l'échelle de la CCCP, éloignés de centres d'emploi et de service importants et de métropoles, se traduisent par des dynamiques démographique, sociales et économiques inquiétantes, plus ou moins marquées selon le contexte géographique et historique propre à chaque commune et par une perte marquée d'attractivité économique et résidentielle qui renforcent l'intensité et les effets des dynamiques observées :

- Décroissance démographique continue et vieillissement progressif marqué de la population ; symétriquement, faible proportion de jeunes en âge de faire des études ou d'entrer dans la vie active ;
- Des niveaux de revenus moyens des ménages nettement inférieurs aux références départementales, régionales ou nationales ;
- Niveau élevé de vacance des logements sur la ville de Mondoubleau et accélération du rythme de transformation des résidences secondaires en résidences principales sur les communes de la CCCP ;



- Les établissements industriels locaux et les entreprises artisanales sont confrontées à des difficultés de recrutement. Les niveaux de formation et de qualification sont modestes ;
- Grande dépendance et usage important de l'automobile comme mode de déplacement sur un territoire communautaire de faible densité et forte présence de la voiture en centre-ville, dégradation des espaces publics et de leurs usages ;
- Déprise du commerce et de l'artisanat de proximité, locaux commerciaux vacants, diminution des zones de chalandise ;
- Difficultés d'accès aux soins en médecine générale et aux services qui amplifient la perte d'attractivité.

Ces processus interagissent ensemble et il est difficile d'y remédier individuellement, sans engager une réflexion globale à grande échelle. La reconquête de l'attractivité et du bien vivre constituent les axes majeurs d'intervention de la ville et de la CCCP à travers la mise en œuvre de leurs politiques publiques. Cette reconquête ne peut se limiter à des réponses ponctuelles suivant des approches sectorielles classiques : elle nécessite une approche globale d'aménagement, en mesure d'articuler et de mobiliser les leviers de l'ensemble des politiques sur un temps long.

Quatre orientations stratégiques ont donc été définies (article 3) :

Axe 1 attractivité : développer l'offre de services et d'équipements en réponse aux besoins actuels et prévisibles du bassin de vie ;

- Redynamiser l'économie en tenant compte des enjeux de la transition écologique. Il est ainsi proposé de créer un tiers-lieu de compétence (fiche action 1.1.1) pour lequel un dossier de demande de financement au conseil régional du Centre Val de Loire a été déposé ;
- Moderniser et améliorer les services et équipements publics. Sous maîtrise d'ouvrage communautaire, il est proposé de rénover la médiathèque (fiche action 1.2.1 ; étude de faisabilité réalisée) et, à termes, la piscine de Mondoubleau (fiche action 1.2.2). Sous maîtrise d'ouvrage communautaire et sur des terrains situés sur la commune de Cormenon, il est proposé de construire un groupe scolaire (fiche action 1.2.3) pour y accueillir les enfants des classes maternelles et primaires actuellement accueillis dans les écoles de Choue, Cormenon et Mondoubleau (étude de faisabilité en cours). La Commune signera un contrat de sécurité avec la Gendarmerie Nationale (fiche action 1.2.4).

Axe 2 : Cadre de vie. Réhabiliter les espaces publics et préserver les patrimoines pour redynamiser la commune

- Réhabiliter et adapter les espaces publics aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux. Un plan guide a d'ores et déjà été réalisé par le CAUE (fiche action 1.2.1). La commune procèdera, en phases annuelles, à l'aménagement d'espaces publics : espaces verts et de convivialité (fiche action 2.1.2). Elle conduira, en partenariat avec l'association Perche Nature, une opération Climat 2030 (fiche action 2.1.3) ;
- Restaurer et valoriser le patrimoine bâti communal pour en faire un levier touristique. La Commune a obtenu le statut d'homologable au titre du dispositif Petite Cité de Caractère (fiche action 2.2.1). La commune envisage de restaurer deux éléments patrimoniaux emblématiques : La maison à Pan de Bois (fiches action 2.2.2) et l'église Saint-Denis (fiche action 2.2.4 ; études de faisabilité réalisées). La commune propose de cristalliser les vestiges du donjon et de la forteresse (fiche action 2.2.3 ; étude technique en cours).

Axe 3 : Habitat : habiter et vivre durablement

- Améliorer le parc de logements. Sous maîtrise d'ouvrage de la CCCP, une étude pré-opérationnelle d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat – revitalisation rurale sera prochainement engagée (fiche action 3.1.1). Elle permettra de définir des priorités d'intervention tels qu'amélioration de la performance énergétique de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne ou adaptation de celui-ci au vieillissement. La commune engagera la réalisation de bilan énergétiques des bâtiments communaux (fiche action 3.1.2), notamment les logements rue Saint-Pierre.

Axe 4 Mobilité fluidifier la circulation en centre bourg et développer les mobilités douces

- Fluidifier et sécuriser la circulation en centre-bourg. La commune engagera une étude de circulation dans le centre-bourg (fiche action 4.1.1 ; en cours), puis à la suite la sécurisation et la requalification de la rue Gheerbrant, axe départemental majeur (fiche action 4.1.2) ;
- Encourager la mobilité douce intercommunale. Sous maîtrise d'ouvrage de la CCCP, et à la suite notamment des conclusions d'un comité de travail, il sera élaboré un schéma intercommunal de mobilité douce (fiche action 4.2.1).

Ces orientations s'appuient sur les politiques publiques existantes :

- Contrat de relance et de transition écologique (CRTE du Pays de Vendôme),
- Contrat régional de solidarité territoriale (CRST Pays Vendômois),
- Territoire d'industrie Vallée du Loir,
- Contrat local de santé du Pays Vendômois (CLS du Pays Vendômois) ;
- Schéma de cohérence territoriale du grand Vendômois (SCOT TGV) ;
- Plan climat énergie territorial (PCET) ;
- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi de la CCCP) ;
- Convention territoriale globale (CTG CCTP).

Il est essentiel que la revitalisation du centre-ville de Mondoubleau s'inscrive dans une démarche de projet partagée par l'ensemble des acteurs du territoire. Cette démarche ne saurait donc être figée et normative ; elle se doit d'être vivante, itérative et ouverte à la contribution de chacun.

L'engagement de tous les acteurs, Etablissements publics et communes concernées, Etat, Banque des Territoires, Région, Département, bailleurs sociaux et acteurs privés concernés sera indispensable pour accompagner cet élan et participer à la réussite du projet de revitalisation du territoire. La convention précise, dans son article 6 les engagements des acteurs et partenaires.

Le Comité de projet, instance de suivi et de validation du programme PVD, présidé par le Sous-préfet et le maire de Mondoubleau s'est réuni le mercredi 5 avril 2023. Ce Comité a validé la stratégie intercommunale, ainsi que ses déclinaisons territoriales décrites dans la convention-cadre, les projets de revitalisation, les périmètres ORT et les actions matures.

Vu le programme national Petites Villes de Demain ;

Vu les courriers transmis le 31 décembre 2020 par Monsieur le Préfet de Loir et Cher à la commune de Mondoubleau ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1993 portant création de la Communauté de communes des Collines du Perche, fixant notamment ses compétences et les arrêtés modificatifs des 21 juillet 1994 ; 16 mai 1995 ; 25 septembre 2006 ; 12 juin 2008, 26 novembre 2008 ; 27 février 2012 ; 22 octobre 2013 ; 19 novembre 2013 ; 09 novembre 2015 ; 22 décembre 2016 et 20 décembre 2017 ;

Considérant l'identification par la Communauté de communes de l'objectif stratégique de convergence des politiques d'habitat, de commerces, de mobilité, de services et d'espaces publics, tout particulièrement dans les espaces centraux de ces communes ayant des fonctions de centralités ;

Considérant les motivations de la Communauté d'Agglomération dans ce dispositif tenant au renforcement de l'offre de services dans les bourgs et les villes structurantes, mais aussi à l'organisation de leur maillage et au développement de synergies entre elles, notamment en matière de grands équipements ;

La Présidente, constatant la fin des échanges et débats, propose au conseil communautaire :

- **D'approuver**, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, le projet d'opération de revitalisation du territoire décrit dans la convention-cadre annexée à la présente délibération, ainsi que ses orientations, actions et intentions de projet qui en découlent, ceci en intégrant les demandes d'ajustement du périmètre faites en séance et notamment l'extension du périmètre au cimetière de Mondoubleau et aux espaces naturels proches de l'étang Chapoton ainsi que celui-ci ;
- **D'autoriser** la Présidente à solliciter tous les financeurs ou partenaires pour permettre la réalisation du programme, en temps et en heures ;
- **D'autoriser** la Présidente à signer les conventions partenariales nécessaires à la mise en œuvre du projet et du programme d'actions, ainsi qu'à la mise en œuvre de l'ORT.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
2	0	25



Par 25 voix pour et deux contres, le conseil communautaire :

- **Approuve**, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, le projet d'opération de revitalisation du territoire décrit dans la convention-cadre annexée à la présente délibération, ainsi que ses orientations, actions et intentions de projet qui en découlent,
- **Précise** qu'il sollicite l'extension du périmètre d'intervention au cimetière de Mondoubleau et aux espaces naturel proches de l'étang Chapoton ainsi que celui-ci ;
- **Autorise** la Présidente à solliciter tous les financeurs ou partenaires pour permettre la réalisation du programme, en temps et en heures ;
- **D'autoriser** la Présidente à signer les conventions partenariales nécessaires à la mise en œuvre du projet et du programme d'actions, ainsi qu'à la mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

La Présidente
Karine Gloanec Maurin

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**
Séance du 11 avril 2023**D202359 – Urbanisme : Approbation des modifications du PLUI**

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

Madame la présidente rappelle aux conseillers communautaires que le projet de PLUI bénéficie d'une première actualisation, procédure arrêtée en conseil communautaire le 18 mai 2022.

A l'issue de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLUI qui s'est tenue du 31 janvier au 28 février 2023 inclus, il appartient au conseil communautaire d'ajuster le dossier du PLUI et de l'approuver, afin de valider la nouvelle réglementation en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes des Collines du Perche.

A ce titre, Madame la Présidente rappelle que les personnes publiques associées ont émis des avis sur le projet de modification n°1 de PLUI, mais également la Missions régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur l'étude au cas par cas associée à la procédure de révision n°1, joints au dossier d'enquête publique.

Elle demande au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter le rapport.

Le vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme indique que ces avis sont les suivants :

La MRAe a attribué un avis conforme le 07 décembre 2022 après l'examen au cas par cas des procédures de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes des Collines du Perche.

Concernant les avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 10 octobre 2022 :

- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Guetterie », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis favorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Rousselière », dans la commune de Sargé-sur-Braye, bénéficie d'un avis favorable ;
- La création d'un STECAL A11 sur le terrain du « Bout'Choue » sur la commune de Choue pour créer des logements de fonction pour une activité de loisir bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 rue Pierre de Breuil sur la commune de Sargé-sur-Braye bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification du règlement écrit relative aux abris pour animaux en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La modification du règlement écrit concernant les règles d'implantation de piscines en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Loctière » dans la commune Le Temple bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination de deux bâtiments au lieu-dit « La Fougère », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment à « la Forterie », dans la commune du Plessis-Dorin, bénéficie d'un avis défavorable.

Le registre d'enquête publique a enregistré 23 interventions du public, défendant pour la plupart la réalisation du projet de maraîchage à Boursay. Trois interventions ont porté sur des modifications ayant bénéficié d'avis

défavorable. Il s'agit des changements de destination au lieu-dit « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « la Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Le commissaire enquêteur a analysé ces observations et les réponses aux avis des personnes publiques associées dans son rapport, remis à la Communauté de Communes le 9 mars 2023. Ces documents devront être mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pour une durée d'un an après l'arrêté de la révision n°1 du PLUi.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des dossiers constitués sont conformes aux dispositions des codes précités sur l'arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de Communes des Collines du Perche, est complet et régulier.

Le commissaire enquêteur attribue un avis favorable sur les demandes ayant bénéficié d'un avis favorable dans la modification n°1 du PLUi, mais également sur les changements de destination dans le lieu-dit de « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « La Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de modifier le PLUi arrêté pour prendre en compte les modifications envisagées et les recommandations du commissaire enquêteur, consignées dans son rapport d'enquête et ses conclusions annexés.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu les articles L153-11 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées suite à la transmission du dossier arrêté ;

Vu la décision E22000158/45 prise en date du 29 décembre 2022 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 janvier au 28 février 2023 inclus ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au PLUi faisant suite aux avis des personnes publiques associées, sont cohérents avec les intentions exprimées dans le PADD et ne remettent pas en cause le dessein souhaité pour le territoire.

Considérant que le PLUi est prêt à être modifié pour la première fois ;

La Présidente propose au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter les propositions de modifications. Après consultation de l'assemblée qui s'est exprimé unanimement, elle propose que le conseil s'exprime individuellement sur chacune des propositions de modification.

En introduction, la présidente rappelle que la loi fixe une trajectoire pertinente et justifiée de limitation progressive de l'artificialisation des sols et de la préservation des sols agricoles et naturels.

Elle souligne que certaines propositions de modifications qui ont été étudiées et soumises à avis et enquête publique ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF alors qu'elles sont neutres en termes d'artificialisation et qu'elles visent à permettre l'usage, et en conséquence la préservation d'éléments patrimoniaux et bâtis existants.

A défaut de pouvoir réaliser ces travaux, donc de disposer pour ce faire d'une réglementation les autorisant, et de se mettre en situation de développer de nouveaux usages, une partie du bâti ancien, composé majoritairement de fermes et de bâtiments à vocation initiale agricole, dispersées dans un territoire de tradition bocagère est vouée à se dévaloriser, se dégrader voire de disparaître.

Cette perspective nie l'histoire des lieux et menace le patrimoine et la culture Percheronne. En sus, elle n'est pas compatible avec les orientations de revitalisation du territoire et de renforcement nécessaire de son attractivité économique et résidentielle.

Modification a – constructions en limite séparative en zone UBg - Toutes les communes

Le Vice-président rappelle que la modification, si elle est adoptée s'appliquera à l'ensemble des zones UBg des communes. Elle répond à des doléances de la part d'administrés. Elle consiste en une harmonisation des règles applicables en zone UB et UBg sans imposer l'implantation d'un côté d'une construction en limite séparative latérales.

Il rappelle que cette proposition de modification a reçu un avis favorable du Préfet de Loir et Cher (courrier du 6 janvier 2023).

La présidente propose au conseil d'adopter la modification qui va permettre mais n'imposera plus d'implanter un côté des constructions nouvelles en limite séparative. Les constructions pourront être implantées, soit en limite latérale, soit en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale, et ce part et d'autre.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : construction en limite séparative zones UBg. Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil

- d'adopter la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

A l'unanimité, le conseil :

- **ADOpte** la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Modification b – Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie »

Le vice-président indique que le changement de destination demandé concerne la transformation d'un ancien box à chevaux en logement (chambres d'habitation). L'opération permettra la réhabilitation d'un bâtiment abandonné et la restauration d'un patrimoine rural et ce sans provoquer de mitage foncier ni nécessiter la création de réseaux, ces derniers étant existants.

Il ajoute que le changement de destination de « la Guetterie » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante en zone A (Agricole) pour autoriser la transformation d'un box à chevaux en deux chambres d'habitation.

La présidente ouvre les débats sur la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Monsieur Henri LEMERRE interroge la présidente pour savoir si le changement de destination s'accompagne d'un changement de surface et d'une extension des surfaces bâties. La présidente indique, en réponse, que le changement de destination ne s'accompagne pas d'augmentation des surfaces bâties.

La présidente propose au conseil :

- **d'adopter** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

A l'unanimité, le conseil communautaire :

- **Adopte** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».



Modification c – changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière »

Le Vice-président indique que le projet consiste en la transformation d'une grange en hébergements atypiques. Les caractéristiques de ce changement de destination sont similaires, par nature à ceux de la modification b « la Guetterie », vue antérieurement et le projet contribuera au renforcement de l'attractivité touristique du territoire.

Il ajoute que le changement de destination de « la Rousselière » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante située en zone N (naturelle) afin de transformer une ancienne grange en gîte et de développer une activité d'hébergement touristique.

La présidente ouvre les débats sur la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (Unanimité)

Le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Modification d – Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Le Vice-président rappelle que le projet de la ferme dite « des Bout'Choue » consistait à créer une activité complémentaire à une activité agricole de ferme pédagogique avec installation de trois hébergements de type habitation légère de loisir pour une surface de 214 m². Il indique que la modification vise à permettre et à réglementer le développement d'activités en zone agricole uniquement si elles sont liées au monde rural. La modification vise à permettre la création d'hébergements sous certaines conditions de surface, de hauteur et d'implantation.

Il précise que la proposition de modification du STECAL a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher sous réserve de la prise en compte d'une remarque sur la nécessité de faire figurer le détournage du projet pour comprendre l'ensemble du projet et pas seulement les trois bâtiments envisagés pour une surface totale de 220 m² qui semble erronée.

La présidente propose sur ce site la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour créer 3 habitations légères de loisirs dans une zone agricole pour permettre un complément d'activité agricole. Le STECAL sera intégré dans le règlement graphique et littéral en précisant la superficie maximum de 250 m² d'emprise au sol pour les constructions nouvelles, une hauteur maximum de 6 mètres, une implantation en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et voies publiques.

La présidente ouvre les débats sur la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Monsieur Jean-Claude THUILLIER fait observer que les porteurs du projet ont vendu leur bien et que les acheteurs n'ont pas fait connaître leur souhait de réaliser le projet. Il propose toutefois de maintenir la modification du STECAL à ce stade. A défaut de réalisation du projet ou d'un projet équivalent à l'horizon de la prochaine modification du PLUi, elle pourra faire l'objet d'un nouvel examen.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Le Vice-président rappelle que le site bénéficie, en application des dispositions du PLUi initial, d'un STECAL qui prévoit un espace pour un projet de restauration et d'activités tiers et un projet d'hébergement touristique et logements pour les employés ; projets importants pour le développement du tourisme du territoire. La proposition de modification du STECAL est rendue nécessaire en raison du besoin d'augmenter les superficies et les caractéristiques des constructions projetées.

Le vice-président ajoute que le projet de modification bénéficie d'un avis favorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente rappelle l'existence du STECAL en vigueur situé en zone N11 au lieu-dit « Les Pierres du Breuil ». Elle propose de le modifier afin d'étendre l'emprise au sol des constructions du STECAL de 650 m² à 1200 m² et d'autoriser la hauteur maximale d'une construction à 9 mètres au lieu de 8 mètres actuellement et d'augmenter de 860 m² la superficie du STECAL actuel pour inclure un parking perméable et végétalisé autorisé actuellement à 18 440 m²

La présidente ouvre les débats sur la modification e : Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil ».

La présidente propose :

- D'adopter la Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le Conseil, à l'unanimité :

- **Adopte** la Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Modification f – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Le Vice-président indique que la présente modification f vise à réglementer la construction d'abris pour animaux en dehors du cadre professionnel, et notamment d'équidés qui ne font pas l'objet de dispositions particulières dans le PLUi initial. Bien que la demande de modification du règlement émane de la commune de Sargé sur Braye, cette disposition, si elle est adoptée, s'appliquerait à l'ensemble des communes de la CCCP.

La modification consiste, sur les zones A (agricoles) et N (naturelles) à autoriser, en le réglementant, la construction d'abris pour animaux de basse-cour ou de grands animaux dont des équidés. Le Vice-président rappelle que, bien que la demande initiale portait sur une construction d'une surface de 80 m² environ, il a été proposé de retenir une surface maximale de 50 m² dans la proposition de modification. Le vice-président indique également que ces constructions doivent être légères et qu'il n'est pas question d'autoriser des constructions « en dur ».

Le Vice-président précise que la CDPNAF a rendu un avis défavorable sur cette modification.

La présidente propose de modifier le règlement actuel et de l'adapter aux besoins découlant de la tradition d'élevage du territoire et de garantir ainsi des conditions de bien-être des animaux dont la présence contribue à l'image du Perche. Elle souligne que l'élevage de loisir apporte une contribution significative à la protection des espaces agricoles et naturels, de la biodiversité et des paysages.

Elle rappelle que la modification proposée visait à autoriser les constructions de ce type dans la limite de 50 m². Elle indique que dans son courrier du 6 janvier 2023, le Préfet de Loir-et-Cher indique cette surface est supérieure aux besoins pour un usage non agricole et qu'elle pourrait conduire, à terme à des changements de destinations vers de l'habitation et contribuer au mitage des espaces naturels et agricoles. Dans son courrier le Préfet indique que la doctrine de la CDPENAF en la matière est d'autoriser ses abris dans la limite de 30 m² et qu'ils ont été autorisés à concurrence de 20 m² sur le territoire voisin du Perche et du Haut Vendômois. Le Préfet a émis un avis défavorable sur cette évolution du PLUi.



La Présidente propose de modifier le règlement actuel afin de permettre, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), la construction d'abris pour animaux dans la limite de 30 m² par unité foncière avec une hauteur maximale de 4 mètres, suffisante pour abriter des équidés de grande taille.

La présidente ouvre les débats sur la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY fait observer que la détermination de bâtiment léger mériterait une définition pour éviter qu'il ne se construise des choses regrettables et qui sont susceptible de dénaturer les paysages. La présidente et le Vice-président lui indiquent partager sa préoccupation et que les demandeurs devront présenter leur demande en justifiant des choix esthétiques et des meilleures conditions d'implantation de ces types de bâtiments légers.

La présidente Propose au conseil :

- **D'adopter** la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- **Adopte** la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Modification g – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Le vice-Président présente l'origine de la proposition de modification consistant en un changement de réglementation, plus précisément dans l'adoption d'un règlement dérogatoire pour l'installation de piscine sur des terrains classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) présentant une topographie ou des dispositifs de protection ne le permettant pas. Il indique que la dérogation encadrée vise à encadrer la construction de piscine plus loin des habitations principales, mais dans la limite de 100 mètres de l'habitation principale, lorsque la configuration topographique des lieux ou l'existence de mesure de protection conduisent à une impossibilité technique.

Il précise que l'installation du périmètre d'installation d'une piscine peut être autorisée à titre dérogatoire lorsque la pente est importante (supérieure à 15%), lorsque la construction entraînerait une forte modification de la topographie naturelle et impliquerait la construction d'un muret de soutènement de plus de 50 centimètres ou lorsque l'habitation principale est entourée d'une zone de protection forestière ou naturelle.

Il indique que le projet de modification a reçu un avis défavorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher en raison de ce que les piscines sont considérées, dans la réglementation de l'urbanisme, comme des annexes à l'habitation, c'est-à-dire des constructions accessoires dont le but est de compléter le bâtiment principal et lui ajouter de nouvelles fonctionnalités et usages. Ce caractère d'annexe implique une proximité avec l'habitation ce que la distance proposée ne permet pas de conserver et ce d'autant plus en zone N (naturelle) ou A (agricole).

La présidente rappelle qu'en l'état actuel du règlement, la construction d'une piscine peut effectivement être autorisée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) à la condition que l'implantation se fasse dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale. Elle prend acte de ce que cette mesure est destinée à éviter l'artificialisation des sols agricoles et naturels par un mécanisme de mitage progressif à l'échelle des îlots de propriété.

Elle indique que, pour la commission comme pour elle, cette règle doit pouvoir être modulée en raison de la contrainte objectives des lieux et rappelle que la demande faite sur la commune du Plessis-Dorin d'implanter une piscine à 100 mètres de l'habitation principale est justifiée par l'existence d'une topographie marquée qui ne permet pas la construction d'une piscine en d'autres lieux. Elle rappelle que des conditions strictes ont été proposées et notamment une pente de plus de 15%, l'obligation de réaliser un muret de plus de 0,50 mètre ou l'impossibilité d'implantation alternative sur l'îlot de propriété en raison de mesures de protection naturelles ou forestières. Elle indique également que, si le site d'implantation de la piscine impose, dans le cas du Plessis-Dorin, qu'il soit implanté à 100 mètres de l'habitation principale, l'équipement projeté se trouverait à proximité immédiate d'un bâtiment existant sur lequel un changement de destination est demandé et pourrait être autorisé sous réserve de modification du règlement du PLUI.

La présidente propose de compléter les dispositions actuelles du PLUi qui disposent que ce type de construction doit se faire dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale sous réserve que les conditions topographiques le permettent ; que la construction de murs de soutènement des ouvrages ne soient pas rendus nécessaires et qu'il n'existe pas de mesure de protection des espaces naturels et forestiers qui l'interdise à l'échelle de l'ilot de propriété. Si l'une ou plusieurs de ces conditions existe, alors, la construction pourra être autorisée jusqu'à une distance de 100 mètres.

La présidente ouvre les débats sur la modification g : – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY interroge sur les risques de reproduction de ce type de demande. La présidente indique, en réponse que les conditions topographiques sont assez singulières et justifient de cette dérogation à cette règle. Elle souligne que, bien que la disposition soit applicable sur toutes les communes de la CCCP, les conditions seront assez rarement réunies.

La Présidente propose au conseil :

- **D'adopter** la modification g : – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	1	26

Par 26 voix pour et une abstention, le conseil :

- **Adopte** la modification g : – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Le vice-président indique que la modification consiste en un changement de destination pour autoriser, en zone A (agricole), la transformation de deux anciens hangars agricoles respectivement de 200 m² et de 80 m² (environ) en logements et locaux d'accueil d'activité artisanale. Il précise que le site, actuellement construit est desservi par les réseaux, et que l'opération vise à réemployer et à restaurer des éléments de patrimoine rural, actuellement non utilisés et voué à se dégrader. Il indique également que l'opération pourra permettre le retour d'une activité agricole à « la Fougère » (culture de plantes aromatiques) à moyen termes.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable. Le Préfet de Loir-et-Cher indique, dans son courrier du 6 janvier 2022 que les changement de destinations impliquent d'apprécier les enjeux liés à la conservation de l'usage agricole du bâtiment concerné ou de la zone et qu'ils nécessitent également de démontrer l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et qu'en l'espèce, l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments fait défaut dans ce cas, s'agissant de bâtiments en tôle.

La présidente rappelle les termes de son introduction. Elle indique en outre que s'agissant du projet dit de « la Fougère », il s'agit d'un ensemble de bâtiments agricoles construits de telle sorte que les coûts de leur démolition éventuelle pour réduire l'artificialisation du site seraient exorbitants, fortement énergivores, générateurs de déchets et sans commune mesure avec l'intérêt de la renaturation du site.

Elle propose donc que le changement de destination soit autorisé dans la mesure où il permet la valorisation et l'usage des biens concernés. Il s'agit également d'y développer, en sus du logement, des activités agricoles et artisanales s'inscrivant dans une logique de développement économique.

La présidente ouvre les débats sur la modification h : – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère).

Monsieur Gilles BOULAY interroge sur les raisons qui ont empêché de donner une suite favorable aux demandes adressées à la DDT d'identifier ces bâtiments agricoles comme susceptibles de faire l'objet de changement de destination lors de l'établissement du PLUi initial.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable en raison du mode des caractéristiques actuelles des bâtiments, qui ne sont pas construits « en dur » ce qui a été présenté par la CDPNAF comme la principale raison pour laquelle ils ne pouvaient bénéficier d'une autorisation de changement de destination ni de transformation en logement ou atelier.



Madame Anne GAUTHIER rappelle que, lors de l'établissement du PLUi, le nombre de changements de destination, notamment de bâtiments agricoles, était limité. Il fallait en outre qu'il existe un projet connu à ce moment. Toutes les communes n'ont pas été en mesure de classer un nombre suffisant de leurs anciennes fermes quand bien même il pouvait dès lors être pressenti qu'elles pourraient être concernées par des changements de destination.

Monsieur Olivier ROULLEAU rappelle qu'il avait été envisagé un STECAL sur ce site.

La présidente propose au conseil

- D'adopter la modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Modification i – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie »

Le Vice-président indique que la proposition de modification concerne un changement de destination. Le projet consiste à transformer un ancien hangar agricole de plus de 460 m² en garage et en atelier. Il précise que le site sur lequel existe le bâtiment actuel, non utilisé, est classé en zone N et qu'il est desservi par des réseaux. L'opération vise à restaurer le bâtiment actuel pour lui donner une utilité assez proche de la précédente en dehors du secteur de la production agricole.

Il précise que la CDPNAF et le Préfet de Loir-et-Cher ont rendu un avis défavorable en raison des caractéristiques constructives du bâtiment actuel qui n'en permettraient pas le changement de destination en raison de défaut d'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment concerné.

La présidente rappelle que le changement de destination demandé porte sur la même unité foncière pour laquelle il est sollicité une autorisation de construction d'une piscine à 100 mètres de l'habitation principale. Pour les raisons évoquées antérieurement concernant l'absence d'impact aggravant l'artificialisation des sols, et parce que le changement de destinations des bâtiments permettra, sans artificialisation supplémentaire, la remise en état de deux bâtiments désuets desservi par les réseaux, la présidente propose d'adopter la modification proposée.

La présidente ouvre les débats sur la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».
-

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».

Modification j – Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Le Vice-président indique que la proposition de création de STECAL vise, en zone agricole, à la construction d'hébergements atypiques : trois habitations légères de loisir, sous la forme de roulotte ou cabanes de petite dimensions (20m² maximum). Il précise que le projet est proposé à proximité d'un élevage canin exploité par le demandeur. Le terrain est desservi par les réseaux. Il précise que les conditions de surfaces à construire (maximum de 250 m², hauteur limitée et d'implantation en recul de 5 mètres par rapports aux limites séparatives et voies publiques proposées sont déterminées.

Il indique que le projet fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF de même que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose de ne pas créer de STECAL demandé au titre que la distance des habitats touristiques ne seront pas assez éloignés de l'élevage canins présents sur le site et exploité par le demandeur. Elle ajoute que le demandeur, avisé de l'enquête publique, n'y a visiblement pas participé.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil :

- De rejeter la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Rejette** la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

La présidente rappelle au conseil communautaire le sens des votes exprimés sur les différentes modifications qui lui ont été présentées :

1. Le conseil a décidé **d'approuver** les modifications du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Collines du Perche comme suit, et annexé à la présente délibération :
 - Les constructions en limite séparative et hors limites séparatives en zone UBg sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Guetterie » sur la commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit) : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Rousselière » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
 - La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Godassière » sur la commune de Choue pour créer des habitations légères de loisirs pour complément d'une activité agricole : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 « Les Pierre de Breuil » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification du règlement pour l'installation d'abris pour animaux dans le limite de 30 m² et 4 m de hauteur par unité foncière en zone N et A sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
 - La modification du règlement pour autoriser de façon dérogatoire l'installation de piscine jusqu'à 100m de l'habitation principale en zone N et A sous condition de contraintes topographie ou de mesures de protection des espaces naturels et forestiers sur l'ensemble des communes : approuvé à la majorité de 26 voix et une abstention ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Fougère » sur la commune de Couëtron-au-Perche : approuvé à l'unanimité ;
 - Le changement de destination au lieu-dit « La Forterie » sur la commune du Plessis-Dorin : approuvé à l'unanimité ;
2. Le conseil a décidé de **rejeter** la demande de création d'un STECAL A11 pour la création d'hébergement touristique sur la commune du Temple au lieu-dit « La Loctière » : rejet approuvé à l'unanimité ;

En outre, la présidente propose au conseil :



- **De dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **De dire** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **De préciser** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- **De Dire** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **De Dire** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **Dit** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **Précise** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- **Dit** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **Dit** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

Le 11 avril 2023,

La Présidente
Karine Gloanec Maurin



RÈGLEMENT ÉCRIT

PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du
21/01/2021



Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	03/12/2015	10/10/2019	21/01/2021

Révision n°1

11/04/2023



VISA :

Karine GLOANEC MAURIN, Présidente

Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
II.	DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	19
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	34
	Zone UA	36
	Zone UB	46
	Zone UF.....	55
	Zone UX	65
	Zone UE	73
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	78
	Zone AU	80
	Zone AUX.....	88
	Zone 2AU	96
	Zone 2AUX.....	100
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	104
	Zone N	106
VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	120
	Zone A.....	122

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

Destinations et sous destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Par ailleurs il est rappelé que les chambres d'hôtes ou gîtes présentant à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes relèvent de la destination habitation.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Pour la destination « **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, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2

Lexique

Abris bétail :

Construction destinée à l'accueil du bétail.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité pastorale :

Activité d'élevage extensif pratiqué notamment sur des pâtures et dans le cadre des transhumances.

Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



Illustration

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

Bâtiments

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface de plancher.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

Combles

Ensemble constitué de la charpente et la couverture. Par extension est considéré comme comble, l'espace situé sous la toiture délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, etc.

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Dispositif à claire voie

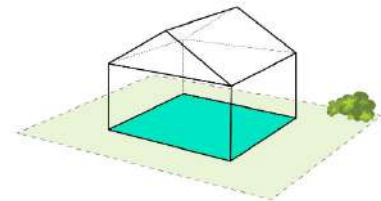
Barreaudage verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte :

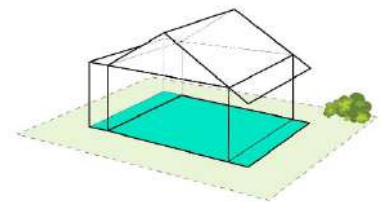
- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



Illustration

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- Les rampes d'accès aux constructions
- Les bassins de piscine
- Les bassins de rétention maçonnés.



Emprise comprenant une extension et la surface au sol du toit en prolongement

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure

profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

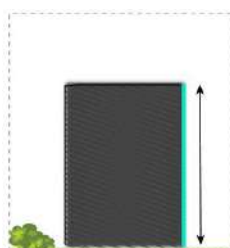
Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale

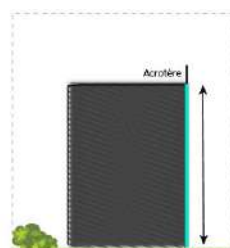
La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur maximale et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

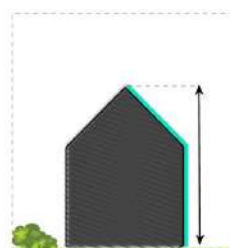
Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



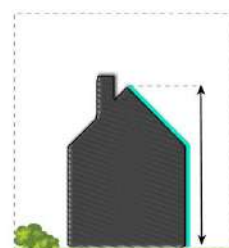
Haut du toit plat



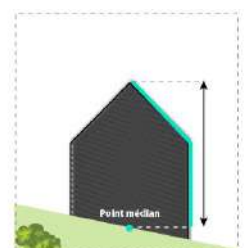
Haut du toit plat,
sans prendre en
compte l'acrotère



Haut du toit à
pente



Haut du toit à pente,
sans prendre en
compte la
cheminée



En pente, haut du
toit à pente ou plat,
depuis le point
médiant

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature en vigueur qui s'adapte continuellement aux évolutions technologiques et à la connaissance des risques.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



Illustration

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ouverture

Terme architectural englobant l'ensemble des éléments d'une construction donnant accès à l'extérieur ou créant une percée visuelle vitrée ou non en direction de celui-ci (Portes, fenêtres, baies...). Au sens de cette présente définition, les conduits d'aération ne sont pas considérés comme des ouvertures.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur la voie d'adressage.

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



Illustration

Réhabilitation

Travaux visant l'amélioration générale d'une construction afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou de la mettre en conformité avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur (confort, sécurité, d'accès, etc.).

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution dans son état primitif d'une construction ou partie d'édifice présentant ou non un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

Retrait

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

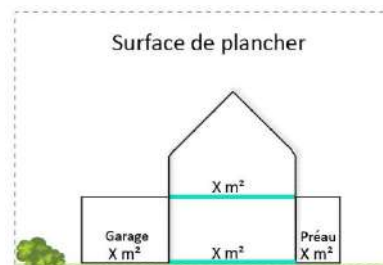


Illustration

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

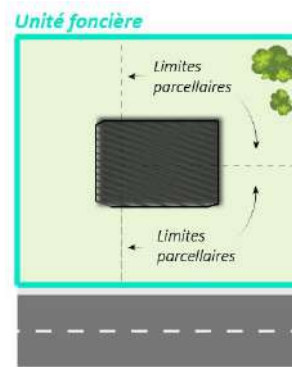
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Ne prend en compte que les surfaces habitables

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.



Illustration

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...).

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

3

Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Collines du Perche.

4

Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitants ou précisant les occupations et utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés,
- Des éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des éléments de paysage identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère (article L.151-11 du code de l'urbanisme),
- Des secteurs présentant des risques d'inondation ;
- Des secteurs présentant un aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles ;
- Des secteurs de nuisances sonores au titre de l'article R.161-53 du code de l'urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

5

Division du territoire en zones sur le plan de zonage

Le document graphique établi sur le territoire se découpe en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 8 articles.

▪ **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

▪ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole ou naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

▪ **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit :

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

6

Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU) et le règlement de zone attenant.

7

Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique).

8

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

9

Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

10

Lotissements et permis de construire valant division

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

11

Lotissement de plus de 10 ans

À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

12

Permis de démolir

En application de l'article R-421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans les zones UA et UF figurant au plan de zonage.

Doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

13

Informations sur l'archéologie préventive

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout « projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application

de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En outre, l'article L.531-14 stipule que : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, seule la commune de Sargé-sur-Braye a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Région définissant les zones de présomptions de prescription d'archéologie préventive (arrêté n°04-173 du 19 juillet 2004). Les projets de travaux soumis à autorisation d'urbanisme et les projets de travaux énumérés à l'article R.523-4 du code du patrimoine, doivent être transmis au Préfet de Région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté, quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones.

14

Informations sur l'aléa retrait-gonflement des argiles

En application du décret n°2019-495 du 22 mai 2019, dans les zones d'exposition moyenne et forte à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le vendeur d'un terrain à bâtir devra fournir une étude géotechnique préalable de type G1 (modèle géologique préliminaire et principales caractéristiques géotechniques).

Dans ces mêmes zones, le constructeur devra :

- Soit réaliser une étude de conception de type G2 (prescriptions constructives adaptées à la nature du sol) et suivre les prescriptions ;
- Soit respecter des techniques particulières de construction prédéfinies par voie réglementaire.

II. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus des dispositions présentes dans le règlement de chacune des zones, dans les zones soumises à un aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure...).

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction ainsi que l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire ;
- De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux
- De posséder un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux et un rez-de-chaussée surélevé.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies ou section de voies repérées au document graphique par un figuré linéaire jaune, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce,
- De l'artisanat,
- D'une activité de service.



Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée, le long des axes repérés au document graphique par ce même figuré linéaire est strictement interdit.

Toutefois, si les locaux commerciaux ou artisanaux, repérés par un figuré linéaire rose, restaient vacant durant une période cinq ans suivant l'approbation du PLUi, le changement de destination pourrait s'effectuer, en dernier lieu, en faveur d'un équipement d'intérêt collectif et service public ou d'une habitation.

2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.2 Hauteur des constructions

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles, y compris les annexes, les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux, qu'ils soient naturels ou urbains. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est pros crit.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble.

Enfin, dans les périmètres de protection des monuments historiques et les périmètres délimités des abords reportés au plan des servitudes, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux caractères des abords.

Lorsque les travaux requièrent l'accord de l'architecte des bâtiments de France, les réserves éventuelles s'imposent au règlement. Afin d'élaborer un projet respectueux de l'architecture et du caractère des lieux, une concertation préalable avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en lien avec l'autorité territoriale est conseillée. Des fiches pratiques et conseils sont à la disposition du public à l'adresse suivante :

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire/Travaux-en-espace-protège> »

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.) et avec les bâtiments existants alentours.

La végétalisation des façades est possible lorsqu'elle respecte ces conditions.

Toitures :

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes.

À l'exception des toitures terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture devront présenter entre 2 et 4 pans par volume.

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes. Dans le premier cas, l'orientation du pan de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques qui devront être dissimulés par l'acrotère. La végétalisation de ces toitures est encouragée.

Clôtures :

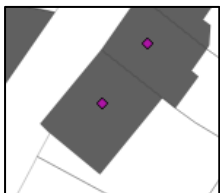
En sus des dispositions définies dans le règlement de chacune des zones, les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent, en évitant les éléments d'aspect précaire ; en particulier les brise-vue d'origine non végétale tels que bâches ou canisses plastiques et haies artificielles sont proscrites sur les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique.

Dans les zones soumises à un risque inondation, les clôtures devront être ajourées afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation des eaux.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

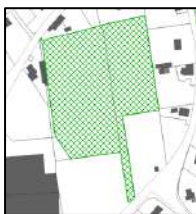
Figuré	Règles associées
	Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (losange rose), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices. La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures). Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer : ▪ L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ; ▪ La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ; ▪ Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture, notamment : ✓ des souches de cheminées anciennes et éléments décoratifs de toiture (épis de faîtage, lambrequins, crêtes...) et de façade (céramiques...) ✓ des éléments de modénature : soubassements, encadrements des ouvertures, bandeaux, chaînages, corniches..., ✓ des menuiseries traditionnelles : portes, fenêtres, volets. ▪ les clôtures traditionnelles anciennes, par exemple sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels ; Des modifications ponctuelles peuvent toutefois être envisagées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celle des véhicules accédant à l'unité foncière concernée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

5.1 Les Espaces Verts participant à la Trame Verte et Bleue à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté. Seuls y sont autorisés les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable et être justifiée (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, risque pour la sécurité publique...).

5.2 Les espaces à usage récréatif à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les espaces à usage récréatif figurant au plan de zonage doivent pérenniser leur aspect naturel végétal. Au moins 70% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté. Seuls y sont autorisés les constructions légères et les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).

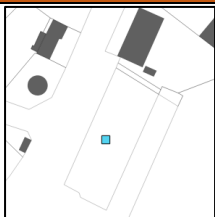
5.3 Les espaces de fond de jardin en transition avec les milieux naturels et agricoles à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les espaces de fond de jardin figurant au plan de zonage doivent pérenniser leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté. Seuls y sont autorisés les constructions légères et les installations légères constituant une annexe d'habitation (aires de jeux, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).

5.4 Les arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les arbres remarquables ou alignement d'arbres identifiés au plan de zonage sont à protéger. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général (accessibilité, requalification d'espaces publics...) ou en cas de péril ou de salubrité, ces alignements pourront être provisoirement supprimés sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable en mairie. Les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités. Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.

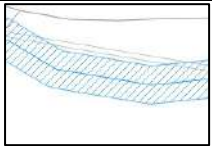
5.5 Les mares ou plans d'eau à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Pour les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage, toute modification (assèchement, remblaiement, imperméabilisation, etc.) est interdite sauf si celle-ci est rendue nécessaire pour le bon fonctionnement de l'écosystème ou pour assurer la salubrité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Par ailleurs, les travaux de restauration et d'entretien sont autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux. Dans tous les cas, ces travaux devront être précédés d'une autorisation préalable pour les mares dont la superficie est égale ou supérieure à 1 000 m² ou d'une déclaration préalable lorsque celle-ci n'excède pas 1000 m².

5.6 Les cheminements doux à conserver au titre de l'article L.151-42 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les cheminements identifiés au plan de zonage devront être maintenus pour un usage de déplacement doux (piéton, cycliste, équestre notamment).

5.7 Les abords des cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Toute construction et installation nouvelle dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage est interdite. Seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels. Pour les constructions existantes, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles. Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Condition de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les espaces et aires de stationnement doivent être aménagés en considérant les girations et les manœuvres nécessaires pour accéder aux différentes places.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut sous réserve qu'il fournisse la preuve de réalisation desdites places.

Les places de stationnement automobile devront être réalisées de telle manière à assurer les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

6.1.2 Modalité d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute extension d'une construction existante d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ;
Habitation	<u>Logement :</u> Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement. Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser : - Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². - Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. <u>Hébergement :</u> Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
Commerces et activités de services	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. <u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<u>Construction groupant plus de 2 logements :</u> - Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement. - Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u> - Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux. - Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 60 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à :

- 5 mètres, dans le cas d'une voie à double sens ;
- 2,5 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une attention particulière devra également être portée à leur dimensionnement afin de faciliter l'accessibilité des services publics (secours, incendie, enlèvement d'ordures ménagères, etc.).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à garantir une bonne visibilité.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, notamment pour les rues dont les trottoirs présentent une largeur inférieure à 2 mètres.

Toutefois, en cas d'infaisabilité technique, une dérogation à cette règle pourra être autorisée sous réserve qu'un aménagement dédié à la collecte des déchets ménagers soit réalisé et/ou mutualisé sur un espace situé à proximité.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

8.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations fermées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services compétents pourront, en fonction de la nature des sols et sous-sols, imposer des adaptations techniques visant à assurer la prise en compte des contraintes du terrain.

Ces dispositifs autonomes doivent être conçus de manière à :

- Être facilement accessibles ;
- Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. Une limitation de débit pourra être imposée le cas échéant.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction (à l'exception des annexes) devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. Un point d'entrée sera a minima prévu pour l'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines « mixtes » (UA, UB et UF) et une zone urbaine « spécialisée » (UX et UE).

- La **zone UA** correspond aux tissus historiques et centraux des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques. Elle comporte deux secteurs :
 - Le **secteur UA_v** qui correspond aux cœurs de villages des bourgs ruraux, présentant une densité moyenne et un parcellaire plus lâche.
 - Le **secteur UA_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone UB** correspond aux tissus pavillonnaires contemporains des communes, bourgs et villages du territoire. Elle est à vocation principale d'habitat, mais ouverte sur certaines activités compatibles avec les caractéristiques de ces tissus. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte et présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Elle comporte un secteur :
 - Le secteur **UB_g** qui correspond aux tissus pavillonnaires groupés.
- La **zone UF** correspond aux tissus de faubourg anciens des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densités faibles à moyennes présentant des implantations relativement hétérogènes. La taille et la forme du parcellaire confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur UF_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone UE** correspond aux tissus accueillants plus spécifiquement des équipements et services publics et dont les caractéristiques morphologiques nécessitent des règles adaptées. La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée.
- La **zone UX** correspond aux tissus d'activités économiques, accueillant majoritairement des commerces, des services, des activités artisanales, tertiaires et industrielles. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de tailles moyennes à grandes et une trame bâtie aux densités faibles à moyennes, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur UX_i** qui correspond aux tissus soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.

Zone UA

UA-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UA et dans ses secteurs UAv et UAi:

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² en zone UA et 200m² en secteur UAv.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m² ;
- La création, l'extension et la modification des constructions légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes à condition d'être liées à un parc résidentiel de loisir ou un camping existant à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UA-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

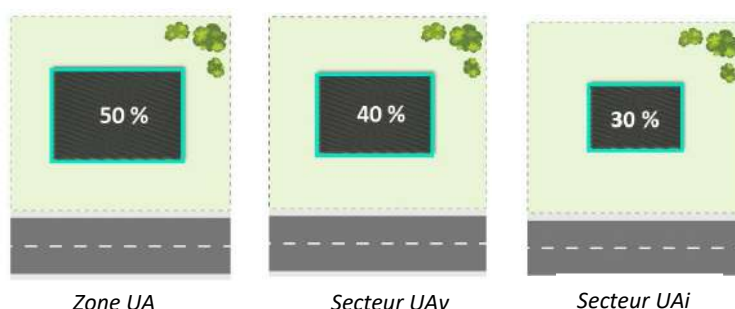
3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UA, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UAv, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UAi, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UA.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

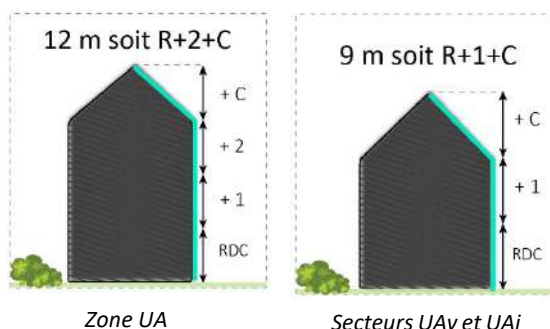
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.

En secteurs UAv et UAi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.



3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

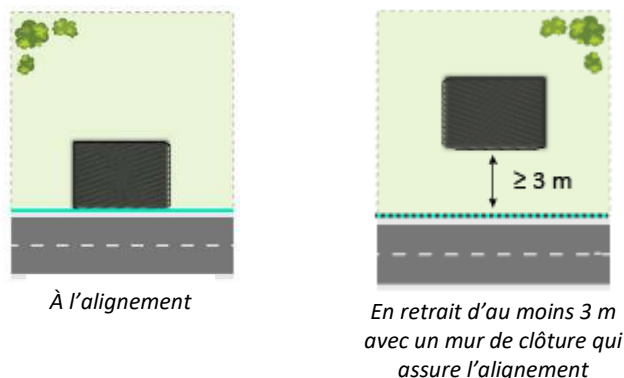
En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UA, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est autorisé si la continuité bâtie est assurée par l'édification d'un mur de clôture tel que définis dans l'article 4.1 du règlement de la zone UA.

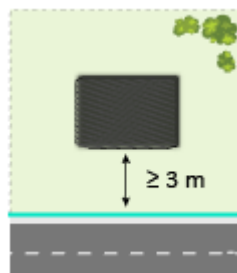


Dans les secteurs UAv et UAi, le nu des façades des constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



À l'alignement



En retrait d'au moins 3 m

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

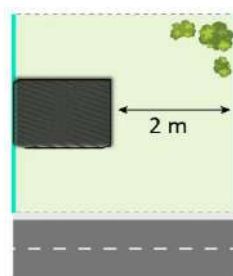
Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).



Possibilité 1



Possibilité 2

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :**Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :**

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures****Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine, présentées dans la notice sur l'habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et de pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des toitures terrasses, doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates de ton brun-rouge nuancé ou ardoises ou employer des matériaux de teinte et de forme similaire.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion ou leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect ondulées, de papier goudronné, fibrociment ou encore tout revêtement présentant un aspect brillant ou susceptible de s'altérer avec le temps sont interdites pour les constructions principales.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UA, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UAv, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UAi, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UA-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UB

UB-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UB et dans les secteurs UBg, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- L'ouverture de nouveaux campings, les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UB et dans le secteur UBg :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :

- ✓ que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- ✓ de bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
- ✓ dans les secteurs UBg, qu'elles soient situées sur la même unité foncière qu'une construction à destination d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions légères ou mobiles liées à un camping ou un parc résidentiel de loisir existant ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UB-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

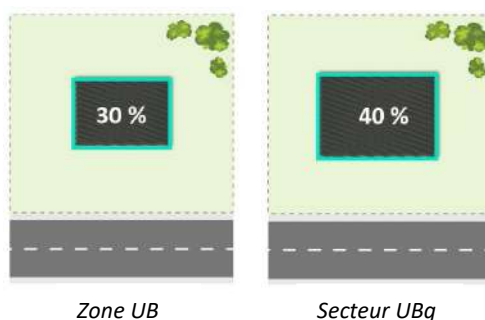
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UB, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans les secteurs UBg, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de cette unité foncière.



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

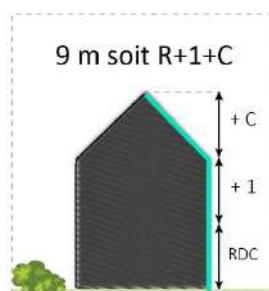
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.



Zone UB et secteur UBg

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

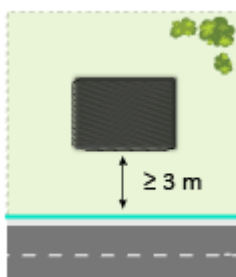
Cas des annexes :

En zone UB et dans le secteur UBg, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans le secteur UBg, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Zone UB et secteur UBg

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

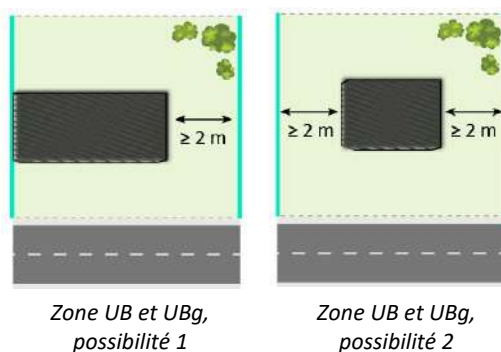
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB et dans les secteurs UBg, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).
- En retrait de 2 mètres minimum des deux limites séparatives latérales (hors débord de toit).



Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UB, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans les secteurs UBg, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans le secteur UBg, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à cette règle afin de réaliser les espaces de stationnement nécessaires au projet.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UB-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UF

UF-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UF et dans les secteurs UFi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UF et dans les secteurs UFi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition :
 - ✓ que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
 - ✓ de bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
 - ✓ que leur surface de plancher n'excède pas 200m².

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- La création, l'extension et la modification des constructions légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes à condition d'être liées à un parc résidentiel de loisir ou un camping existant à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UF-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UF, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie totale de cette unité foncière.



Zone UF

Dans le secteur UFi, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 25% de la superficie totale de cette unité foncière.



Secteur UFi

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UF.

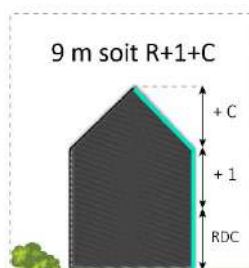
Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans les secteurs UFi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est $R+1+C$.



Zone UF et secteur UFi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

En zone UF, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

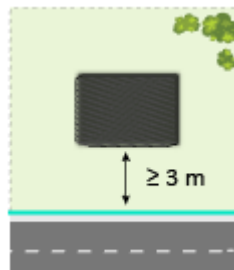
3.3.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans les secteurs UFi, le nu des façades des constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



À l'alignement



Zone UF et secteur UFi

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

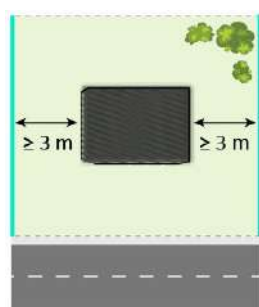
3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

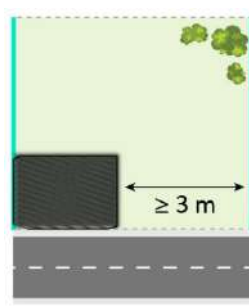
En zone UF et dans les secteurs UFi, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).

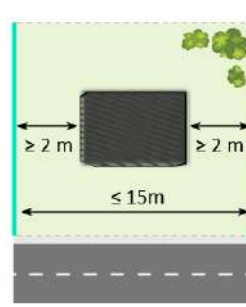
Toutefois, pour les terrains dont le droit à bâtir est inférieur ou égal à 15 mètres, les constructions pourront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.



Zone UF et secteur UFi
possibilité 1



Zone UF et secteur UFi
possibilité 2



Zone UF et secteur UFi possibilité 3
(possibilité d'implantation sur une limite
également)

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans les secteurs UFi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine présentées dans la notice sur l'habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des toitures terrasses, doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoises ou employer des matériaux de teinte et de forme similaire.

Les couvertures d'aspect ondulées, de papier goudronné, fibrociment ou encore tout revêtement présentant un aspect brillant ou susceptible de s'altérer avec le temps sont interdites pour les constructions principales.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UF, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

En secteur UFi, 65% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUi.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UF-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UX

UX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX et dans les secteurs UXi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle de spectacle ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UX et dans le secteur UXi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité économique autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que les surfaces de plancher dédiées soient directement incorporées au sein ou en extension du bâtiment d'activité auquel il est rattaché ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

- Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une majoration de plus de 20% de la surface de plancher initiale ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail sous réserve que leurs caractéristiques morphologiques et architecturales (volumétrie, surface de vente, emprise au sol, etc.) rendent impossible leur implantation en centre bourg ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone et de respecter les dispositions du code de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

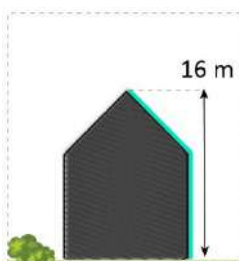
3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone UX et secteur UXi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

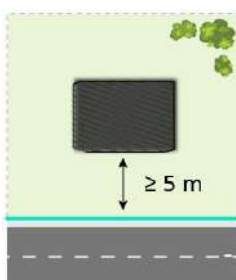
Cas des annexes :

En zone UX et dans les secteurs UXi, la hauteur maximale des annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+1.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

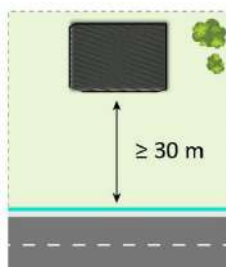
En zone UX et dans les secteurs UXi, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Zone UX et secteur UXi

Toutefois, pour assurer un traitement harmonieux de ces secteurs d'activités, le nu des façades des constructions pourra, sous réserve de justification, être édifié selon un recul similaire au constructions existantes sur les parcelles attenantes.

Par ailleurs, le long des voies à grande circulation identifiées au plan de zonage le nu des façades des constructions devra respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à ces voies et emprises publiques existantes.



*Cas particulier
pour les routes à
grande circulation*

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

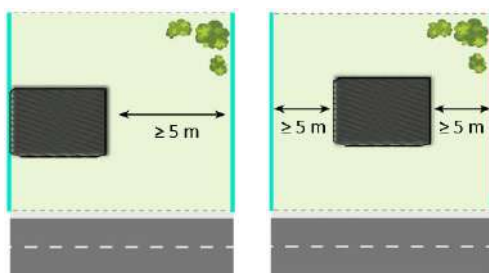
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UX et dans les secteurs UXi, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit) ;
- En retrait de 5 mètres minimum des deux limites séparatives.



*Zone UX et secteur UXi
possibilité 1*

*Zone UX et secteur UXi
possibilité 2*

Toutefois, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire lorsque ladite limite est commune avec une construction d'habitation. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX et dans les secteurs UXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret et doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UX-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

UE-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UE sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une construction autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UE-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

En zone UE, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

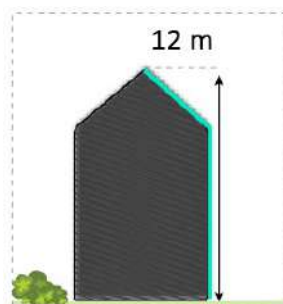


Zone UE

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone UE

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions d'habitation :

En zone UE, la hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

Cas des annexes :

En zone UE, la hauteur maximale des annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.3 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

5.4 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.5 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UE-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones à urbaniser regroupent les zones « mixtes » (AU) et une zone « spécialisée » (AUX). Les zones AU seront notamment aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUi.

- La **zone AU** correspond aux zones à urbaniser des communes, bourgs et villages du territoire. À vocation mixte ces zones ont vocation à accueillir une diversité de destinations compatibles avec l'habitat et permettant d'assurer la réponse aux besoins de la population.
- La **zone AUX** correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. Elle comporte un secteur :
 - Le **secteur AUXi** qui correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- La **zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future des communes, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLUi.
- La **zone 2AUX** correspond aux zones d'urbanisation future des communes, à vocation principale d'activités économiques, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLUi.

Zone AU

AU-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone AU, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle d'art et de spectacle d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma d'une surface d'exploitation supérieure à 1 000m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ;
- L'ouverture de nouveaux campings, les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone AU :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m² ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

AU-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone AU, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.



Zone AU

3.1.2 Dispositions particulières :

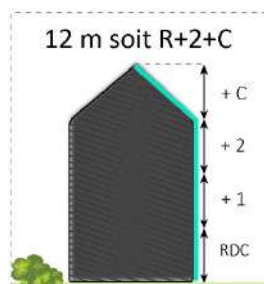
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AU, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.



Zone AU

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

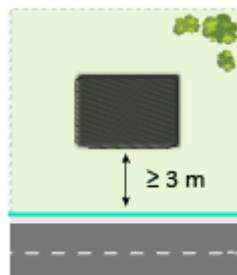
3.3.1 Dispositions générales :

En zone AU, le nu des façades des constructions peut être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



À l'alignement



En retrait d'au moins 3 m

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

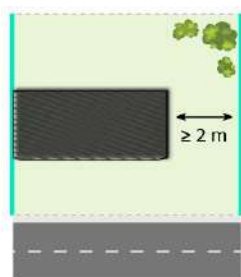
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

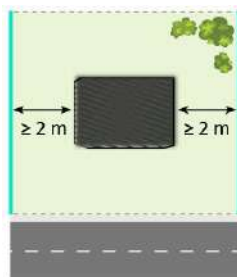
Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone AU, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur au moins une limite séparative et en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives ;
- En retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.



Zone AU, possibilité 1



Zone AU, possibilité 2

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone AU, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

AU-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone AUX

AUX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle de spectacle ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les discothèques et les clubs privés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone AUX et dans le secteur AUXi :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité économique autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que les surfaces de plancher dédiées soient directement incorporées au sein ou en extension du bâtiment d'activité auquel il est rattaché ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerces de détail sous réserve que leurs caractéristiques morphologiques et architecturales (volumétrie, surface de vente, emprise au sol, etc.) rendent impossible leur implantation en centre bourg ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone et de respecter les dispositions du code de l'environnement ;
- Les annexes des constructions à destination de logement, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres des constructions principales auxquelles elles se rattachent.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

AUX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

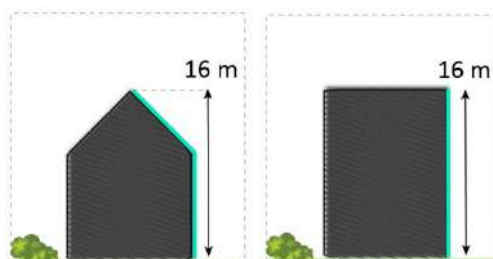
3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone AUX et secteur AUXi

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

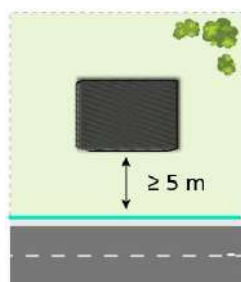
La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

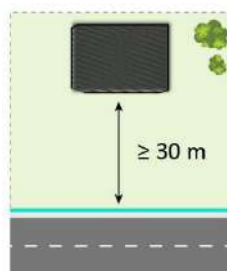
3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, le nu des façades des constructions peut être édifié soit :

- en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- en recul d'au moins 30 mètres par rapport aux voies à grande circulation.



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 1



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 2

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

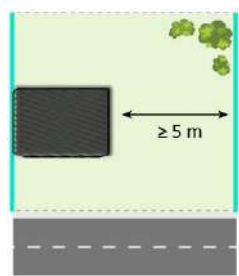
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

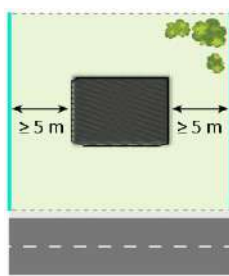
Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative et en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives ;
- En retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 1



Zone AUX et secteur AUXi
possibilité 2

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone AUX et dans les secteurs AUXi, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales :

Non réglementé.

3.5.2. Dispositions particulières :

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

En sus des dispositions communes à toutes les zones,

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, la couleur des façades devra s'harmoniser aux constructions avoisinantes et au caractère des lieux. En cas de bardage, des tons bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret et doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions générales :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

AUX-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone 2AU

2AU-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone 2AU, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone 2AU :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles, naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas incompatibles avec une implantation en ou proche du milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site et de ne pas entraîner de nuisances (visuelles, sonores ou olfactives) ;
 - ✓ De ne pas compromettre la faisabilité technique et urbanistique d'un futur secteur d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

2AU-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

En zone 2AU, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité des zones 2AU dans leur vocation future.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2AU-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone 2AUX

2AUX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone 2AUX, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone 2AUX :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles, naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas incompatibles avec une implantation en ou proche du milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site et de ne pas entraîner de nuisances (visuelles, sonores ou olfactives) ;
 - ✓ De ne pas compromettre la faisabilité technique et urbanistique d'un futur secteur d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

2AUX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

En zone 2AUX, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité des zones 2AU dans leur vocation future.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2AUX-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

LA ZONE NATURELLE

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, 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.

Elle comporte trois secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.
- Le **secteur Ni** correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- Le **secteur Nc** correspond aux secteurs destinés à conforter et à développer les activités de carrière.

Elle comporte également dix STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Nx1** qui correspond aux STECAL ayant vocation à maintenir ou créer et développer l'activité artisanale, en remobilisant des bâtiments vacants traditionnels ou de caractère.
- Le **secteur NI1** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer de l'hébergement touristique et atypique (gîtes, roulottes, yourtes...) et des activités de restauration.
- Le **secteur NI2** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer des salles d'art et de spectacle et de l'événementiel
- Le **secteur NI12** qui correspond aux STECAL cumulant les vocations des secteurs NI1 et NI2.
- Le **secteur NI3** qui correspond aux STECAL à vocation de camping
- Le **secteur NI4** qui correspond aux STECAL à vocation d'équipement sportif et de loisirs
- Le **secteur NI5** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir des centres de loisirs
- Le **secteur NI6** qui correspond aux STECAL ayant vocation à développer une mixité de fonctions touristiques et de loisirs
- Le **secteur NI7** qui correspond au STECAL ayant vocation à accueillir une aire de stationnement pour les visiteurs de la Commanderie d'Arville (véhicules légers, bus de tourisme...) et à y développer l'activité culturelle, touristique et de loisirs.
- Le **secteur Ng** qui correspond au STECAL ayant vocation à maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage de Sargé-sur-Braye.

Zone N

N-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs (Np, Ni, et Nc) et de ses STECAL, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone N, dans les secteurs (Ni et Nc) et dans l'ensemble de ses STECAL :**

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les installations, aménagements et accès permettant de limiter le risque incendie.
- Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
 - ✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;
 - ✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement).

Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières (aire de stockage, accès carrossable, zone de chargement, ...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et de ne pas nuire à l'intérêt écologique de la zone.
- Les travaux et aménagements légers liés aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et de ne pas nuire à l'intérêt écologique de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et à la qualité paysagère de la zone ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ni :**

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 350 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** (c'est-à-dire en dehors des zones Np, Ni et Nc, mais également en dehors des STECAL) :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité pastorale ou forestière.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local, du bois d'œuvre, du bois d'énergie et des ressources locales.

- Les constructions d'abris pour animaux :
 - ✓ La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin que les animaux puissent s'épanouir convenablement ;
 - ✓ La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 30 m² par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ni :**

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve :
 - ✓ de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels ;
 - ✓ de ne pas aggraver le risque inondation ;
 - ✓ d'être nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Conditions particulières uniquement en zone N et secteur Ni :

Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permet pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.

Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ni) autour de l'habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :

- Une topographie contraignante, c'est-à-dire par l'impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :
 - ✓ L'impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire, par la réalisation d'un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres
 - ✓ Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé
- Une habitation entourée d'une zone de protection naturelle ou forestière

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures
- Des limites séparatives

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Nc** :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires et directement liés aux activités de carrières, sous réserve, à la fin de l'exploitation des carrières, de procéder à la remise en état des caractéristiques et des fonctionnalités des sites concernés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Np** :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Nx1** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat ;
- Les espaces de stationnement et de stockage liés et nécessaires aux activités artisanales autorisées dans le STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans les secteurs NI1 et NI12** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions **uniquement dans le secteur NI1** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration.
- Les installations et aménagements sportifs, touristique et de loisirs.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans les secteurs NI2 et NI12** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de salle polyvalente, de salle d'art et de spectacle, et permettant d'accueillir des événements ouverts au grand public (formations, expositions, ...) ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement dédiés aux résidences d'artistes ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de restauration nécessaires et liées à l'activité principale du STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI12 :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite ;
- Les aires de stationnement, sous réserve que leur revêtement soit poreux et perméable.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI3i :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites et d'hébergements de camping, présentant une faible empreinte au sol (cabanes dans les arbres, constructions sur trépiéds, ...), les emplacements d'hébergement de camping ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et au fonctionnement du camping (sanitaires, préau, stockage...) ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les équipements et aménagements sportifs légers, les aménagements nécessaires à la zone de baignade ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI4 :**

- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du ball trapp (sanitaire, terrasse sous réserve que celle-ci présente un revêtement perméable, poreux et réversible, ...) ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de restauration nécessaires et liées à l'activité principale du STECAL ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NI5 :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...) et d'hébergements touristique liés à l'activité du centre de loisirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et au fonctionnement du centre de loisirs (sanitaires, préau, stockage, bureaux, réfectoire...) ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage...) ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère
- Les équipements et aménagements sportifs légers ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :

- ✓ D'être directement liées à la fonction de gardiennage d'une activité autorisée au sein du STECAL et qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
- ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m².

Au sein du **secteur inondable N15i**, seuls les aménagements légers liés et nécessaires à l'activité principale du STECAL sont autorisés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur N16** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...)
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du site (accueil, bureaux, stockage, ...)
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements légers à destination d'équipement sportif et de loisirs ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur N17** :

- Les aires de stationnement nécessaires à l'accueil du public de la Commanderie sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...)
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du site (accueil, bureaux, stockage, abri de pique-nique...)
- Les aménagements légers à destination d'équipement culturels et de loisirs ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ng** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements légers et d'hébergements temporaires des gens du voyage ;
- Les aires de stationnement destinée à l'accueil des gens du voyage.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL **Nx1**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 1000 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI1**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 1200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI2**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI12**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 250 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI3 et NI3i**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein des STECAL **NI4**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI5**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 2000 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **NI6**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

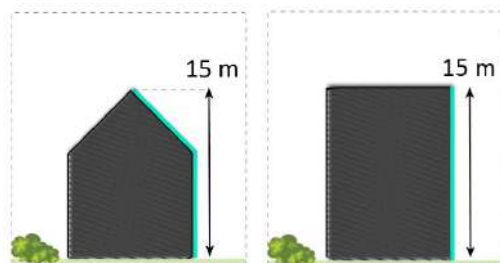
Au sein du STECAL **NI7**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **Ng**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 20% de la superficie totale du STECAL.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone N et ensemble des secteurs

Au sein du STECAL **Nx1**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein des STECAL **NI1**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein des STECAL **NI2, NI12 et NI3**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI4**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI5**, la hauteur maximum des constructions existantes autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur maximum des nouvelles constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **NI6**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage (soit R+C).

Au sein du STECAL **NI7**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage (soit R+C).

Au sein du STECAL **Ng**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation et annexes :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

La hauteur maximale des annexes d'habitation est limitée à 4,5 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein de l'ensemble des STECAL, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et au cadre naturel.

Au sein des STECAL **Nx1, NI1, NI2, NI12, NI3i, NI4, NI5, NI5i, NI6, NI7**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à édifier à proximité des voies à grande circulation et des voies ferrées :

De part et d'autre de la départementale 357, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique et d'une limite séparative.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein de l'ensemble des STECAL, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et au cadre naturel.

Au sein des STECAL **Nx1, NI1, NI2, NI12, NI3i, NI4, NI5, NI5i, NI6, NI7**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité des bâtiments existants afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sûreté et sécurité en vigueur.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En cas de bardage, des ton bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, à l'exception des clôtures des exploitations agricoles d'élevage aviaire.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Caractéristique des abris pour animaux

La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux naturels et forestiers, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.

N-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE AGRICOLE

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte deux secteurs :

- Le **secteur Ap** qui correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.
- Le **secteur Ai** qui correspond aux secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.

Elle comporte également quatre STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Ax2** qui correspond aux STECAL ayant vocation à maintenir ou créer et développer l'activité artisanale et industrielle, en remobilisant des bâtiments vacants traditionnels ou de caractère.
- Le **secteur Ax3** qui correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir des coopératives agricoles.
- Les **secteurs Axi** qui correspondent aux STECAL soumis à un risque d'inondation par débordement et identifiés dans l'atlas des zones inondables de la Braye.
- Les **secteurs Al1** qui correspondent aux STECAL ayant vocation à accueillir et développer de l'hébergement touristique et atypique (gîtes, roulottes, yourtes...) et des activités de restauration.

Zone A

A-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs (Ap et Ai) et de ses STECAL :**

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les installations, aménagements et accès permettant de limiter le risque incendie.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **en zone A, dans le secteur Ai et dans l'ensemble de ses STECAL :**

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition :
 - ✓ Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la fonctionnalité écologique des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local, du bois d'œuvre, du bois d'énergie et des ressources locales.
 - Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
 - ✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;
 - ✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement).
- Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières (aire de stockage, accès carrossable, zone de chargement, ...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols.
 - Les travaux et aménagements légers liés aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols.
 - Les panneaux photovoltaïques, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols ;
 - ✓ D'être localisés sur un secteur en friche industrielle ou définitivement non exploitable.
 - ✓ Ou d'être parfaitement intégrés au plan de la toiture ;
 - Les dispositifs de production et de stockage d'énergie renouvelable s'ils sont liés à une exploitation agricole ou à un collectif d'exploitations, sous réserve de permettre un complément d'activité pour l'exploitant.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² (annexes incluses).
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (hors piscine), sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions **des constructions existantes** à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale n'excède pas 350 m².

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone A et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** (c'est-à-dire en dehors des zones Ap et Ai, mais également en dehors des STECAL) :

- La construction d'abris pour animaux :
 - ✓ La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin qu'ils puissent s'épanouir convenablement ;
 - ✓ La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 30 m² par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² (annexes incluses).

- ✓ De ne pas être situées dans un secteur d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m² (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- De plus, au sein des secteurs d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye, seules seront autorisées les constructions, installations, extensions et annexes à destination d'exploitation agricole :
 - ✓ nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) ;
 - ✓ à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes ;
 - ✓ et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

Conditions particulières uniquement en zone A et dans le secteur Ai:

Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permet pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.

Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ai) autour de l'habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :

- Une topographie contraignante, c'est-à-dire par l'impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :
 - ✓ L'impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire, par la réalisation d'un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres
 - ✓ Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé
- Une habitation entourée d'une zone de protection naturelle ou forestière

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- *Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures*
- *Des limites séparatives*

Dans ce cas, l'installation de piscine ne peut être construite sur un espace étant utilisé pour une activité de production agricole.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ap** :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable ;

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ax2** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ;
- Les espaces de stationnement et de stockage liés et nécessaires aux activités artisanales, industrielles et d'entrepôt autorisées dans le STECAL ;

Au sein du secteur inondable Ax2i repéré au règlement graphique, seuls les aménagements légers liés et nécessaires à l'activité principale du STECAL sont autorisés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Ax3** :

- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des coopératives agricoles et agro-alimentaires ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des entreprises de travaux publics et/ou agricoles, et de matériel agricole

En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions **uniquement dans le secteur A11** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination du développement d'activités liées à l'éducation, le loisir et la découverte du territoire et des pratiques spécifiques au monde rural.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite et atypique (cabanes, gîte, yourtes, ...) destinés au tourisme rural, aménagés à moins de 60 mètres autour de l'habitation principale.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL **Ax2**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 800 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

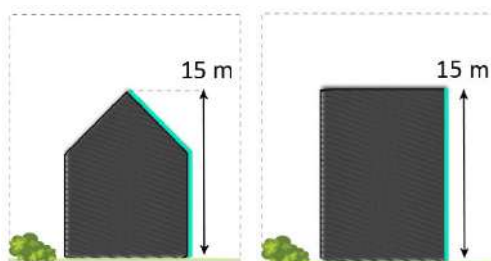
Au sein du STECAL **Ax3**, l'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du STECAL ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi.

Au sein du STECAL **AI1**, l'emprise au sol totale des constructions futures ne peut excéder 250 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone A et dans les secteurs Ap et Ai, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.



Zone A et ensemble des secteurs

Au sein du STECAL **Ax2**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein du STECAL **Ax3**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site. Toutefois une hauteur ponctuelle de 40 mètres pourra être autorisée pour la réalisation de silos d'entreprises agricoles.

Au sein du STECAL **AI1**, la hauteur maximale autorisée, c'est-à-dire la mesure à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, dépend du type de construction. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de haut pour les bâtiments construits sur le sol naturel. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres de haut pour les constructions en hauteur reposant sur des pilotis

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos agricoles :

En zone A et dans le secteur Ai, la hauteur maximale des silos agricoles est limitée à 35 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation et annexes :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

La hauteur maximale des annexes d'habitation est limitée à 4,5 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

En sus des dispositions précédentes, au sein des STECAL **Ax2**, **Ax3** et **AI1**, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Par ailleurs, au sein des STECAL Ax2 et Ax3, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à édifier à proximité des voies à grande circulation et des voies ferrées :

De part et d'autre de la départementale 357, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de l'emprise de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique ou d'une limite séparative.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Au sein des STECAL **Ax2** et **Ax3**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

Au sein des STECAL **Al1**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous

réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sureté et sécurité en vigueur

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. En particulier, l'emploi de teintes vives ou du blanc pur est interdit pour les façades des constructions. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En cas de bardage, des ton bruns, gris ou verts seront ainsi préférés suivant la localisation du projet, en évitant les couleurs trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, décrites dans la notice annexée au présent règlement, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine, présentées dans la notice sur l'habitat traditionnel annexée en page **Erreur ! Signet non défini.** et suivant. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, afin de tenir compte des impératifs techniques attendants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, à l'exception des clôtures des exploitations d'élevage aviaire.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Caractéristique des abris pour animaux

La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.

A-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COLLINES DU PERCHE

Pièce n° 4.2 : REGLEMENT GRAPHIQUE

Commune de Couëtron-au-Perche (Saint-Agil) - Partie Ouest

PRESCRIPTION
03.12.2015ARRET
10.10.2019APPROBATION
21.01.2021Communauté de Communes
des Collines du Perche
30 Rue d'Orléans
41170 Saint-Agil
Tél. 02 38 78 33 44ECLAIR GROUP
27 rue de la gare
41170 Saint-Agil
Tél. 02 38 78 33 44

LEGENDE

- Limites communales
 - Voies ferrées
 - Routes
 - Cours d'eau
 - Surfaces en eau
- Éléments à protéger au titre de l'art. L113-12 du CU
- Patrimoine bâti à protéger
 - Patrimoine bâti
- Éléments à protéger au titre de l'art. L113-23 du CU
- Espace vert participant à la TVB à protéger
 - Espace vert à usage récréatif à protéger
 - Espace de fond de jardin à protéger
 - Zone non affectée aux abords des cours d'eau
 - Alignement d'arbres à protéger
 - Arbre à protéger
 - Mairie ou plan d'eau à protéger

Autres autorisations

- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Axes, moyens ou fort de retrait et profillement des angles
- Changement de destination (art. L151-11 du CU)
- Changement d'usage à conserver (art. L151-42 du CU)
- Bande d'inconstructibilité aux abords des routes à grande circulation (art. L111-6 du CU)
- Linéaire commercial à développer (art. L111-16 du CU)

Zonage

- Limites de zones
- UA : Centre ancien
- UA1 : Centre ancien soumis à un risque d'inondation
- UA2 : Centre ancien de village
- UF : Tasse de faubourg
- UF1 : Tasse de faubourg soumis à un risque d'inondation
- UB : Tasse pavillonnaire
- UB1 : Tasse pavillonnaire groupé
- UX : Tasse économique
- UX1 : Tasse économique soumise à un risque d'inondation
- UE : Tasse d'équipements et de services publics
- AE : A urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles
- ZAU : A urbaniser à long terme
- AUX : A urbaniser à vocation économique
- ZAUX : A urbaniser à vocation économique à long terme
- A : Zone agricole
- AI : Secteur agricole soumis à un risque d'inondation
- AP : Secteur agricole protégé
- AI1 : STECAL à vocation d'activités inondable
- NI : Zone naturelle
- NI1 : Secteur naturel soumis à un risque d'inondation
- Np : Secteur naturel protégé
- Nc : Secteur naturel à vocation de carrières
- NI : STECAL à vocation touristique ou de loisirs
- NI1 : STECAL à vocation touristique et de loisirs soumis à un risque d'inondation
- Np : STECAL site d'accueil des gens du voyage

Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

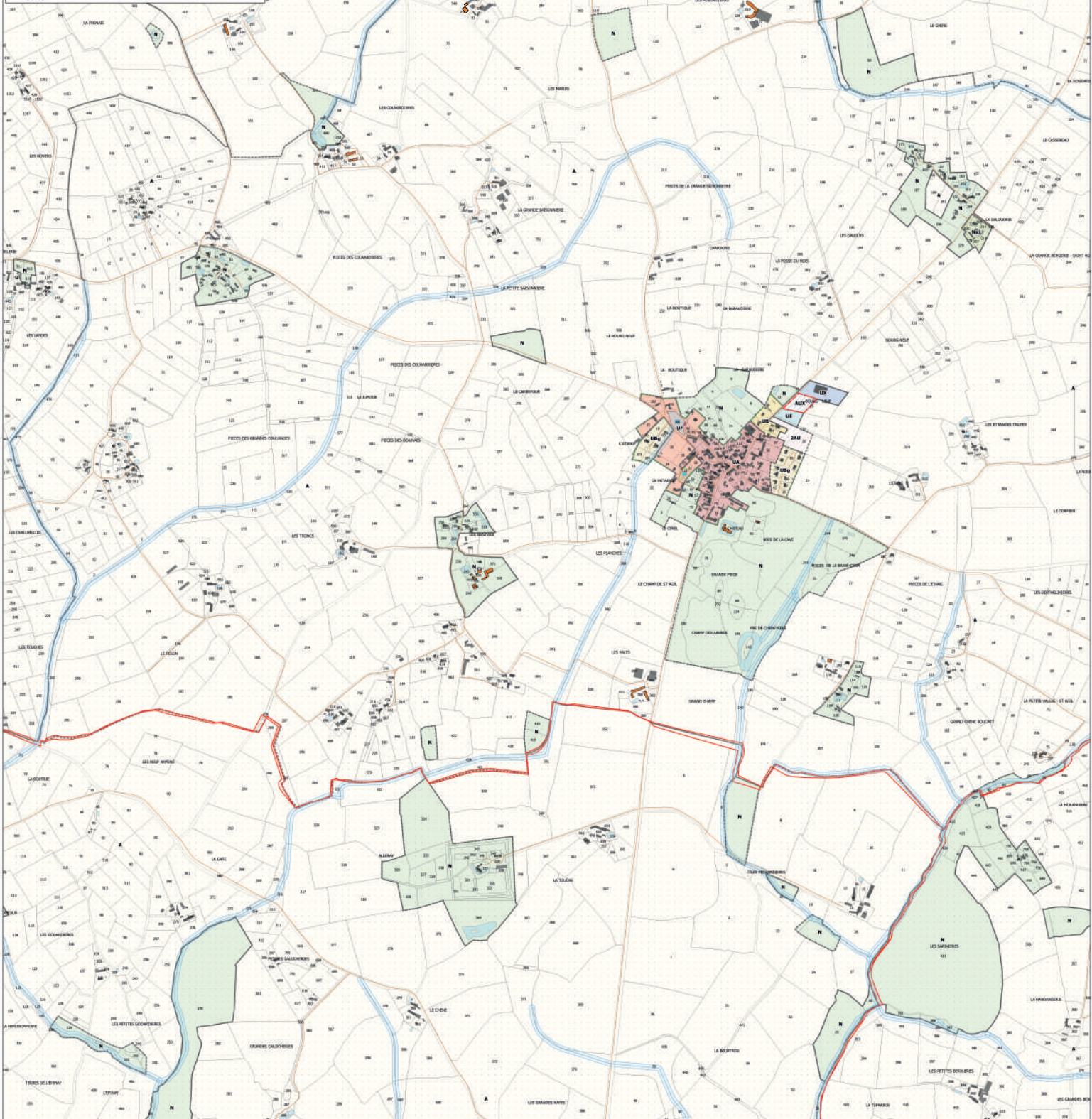
Publié le

ID : 041-244100293-20230411-D202359-DE



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21.01.2021

Échelle : 1/5 000e



ID : 041-244100293-20230411-D202359-DE

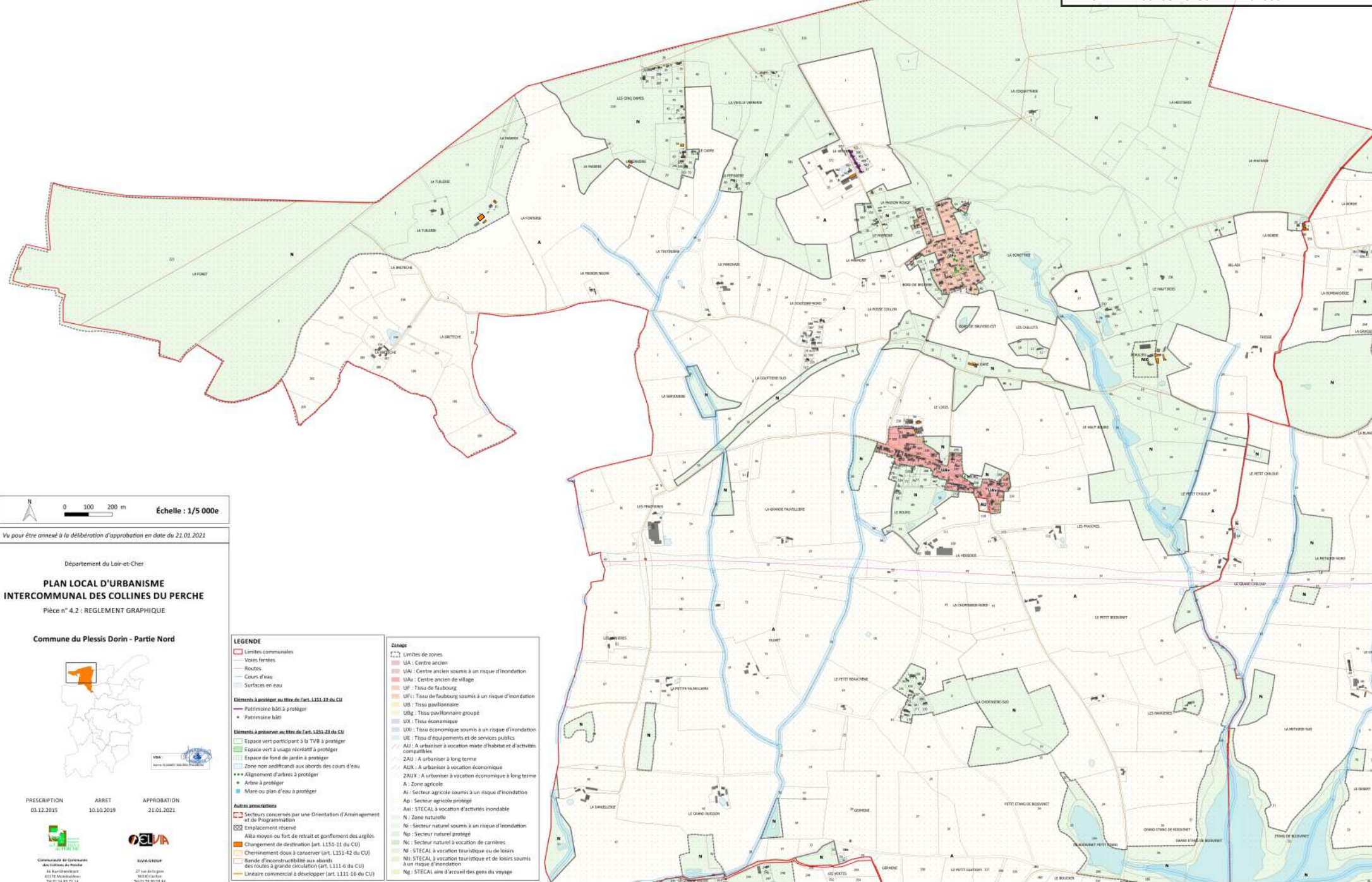
Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le

ID : 041-244100293-20230411-D202359-DE

Berser
Levrault



0 100 200 m
Échelle : 1/5 000e

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21.01.2021

Département du Loir-et-Cher

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COLLINES DU PERCHE

Pièce n° 4.2 : REGLEMENT GRAPHIQUE

Commune du Plessis Dorin - Partie Nord



PRESCRIPTION
03.12.2015

ARRET
10.10.2019

APPROBATION
21.01.2021



Communauté de Communes
des Collines du Perche
43170, Montlouis-sur-Loire
Tél 02 54 85 71 14



MOUV GROUP
27 rue du 60e
92400 Courcouronnes
Tél 01 78 90 18 44

LEGENDE

- Limites communales
- Voies fortes
- Routes
- Cours d'eau
- Surfaces en eau

Éléments à protéger au titre de l'art. L151-32 du CU

- Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine bâti

Éléments à préserver au titre de l'art. L151-23 du CU

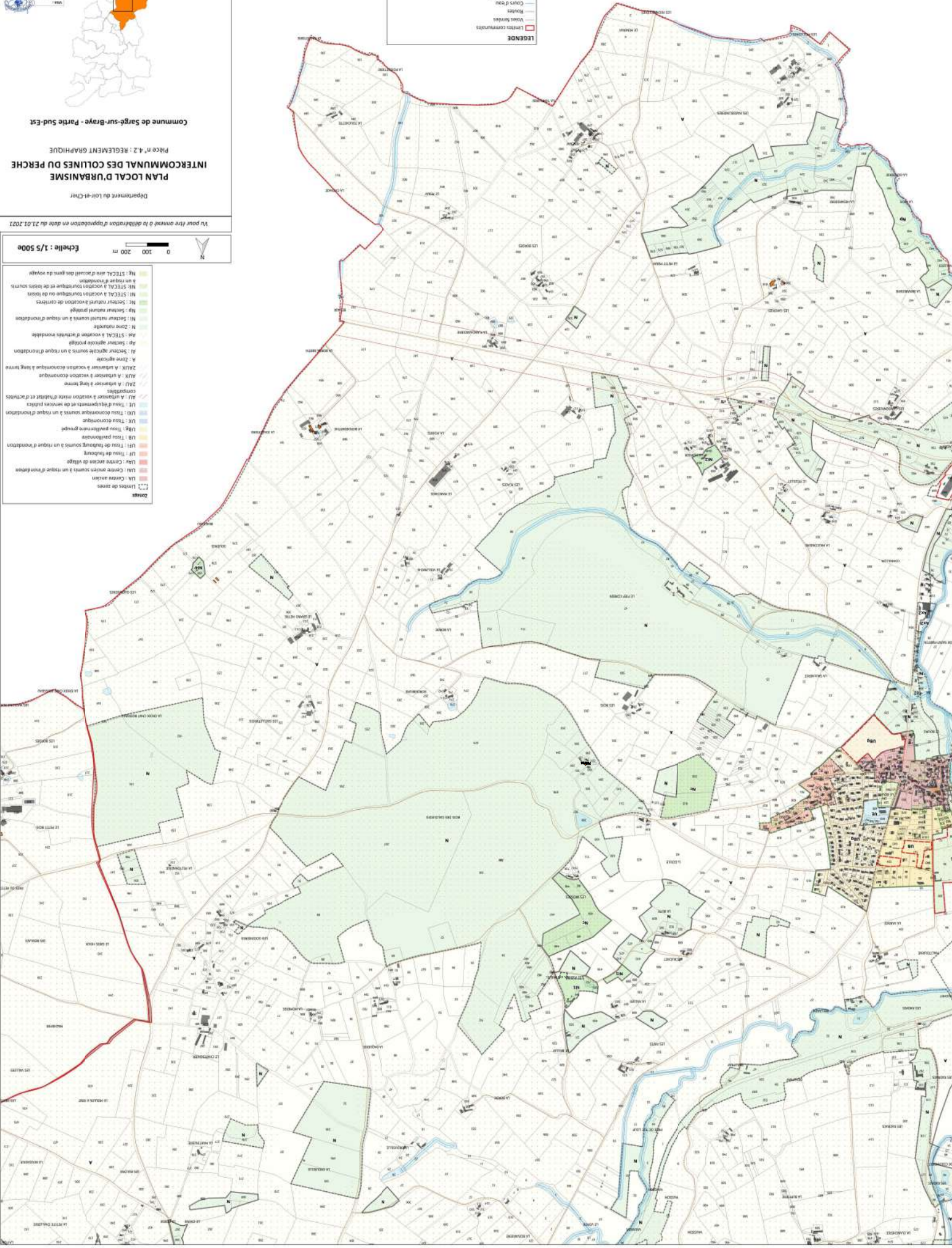
- Espace vert participant à la TVB à protéger
- Espace vert à usage récréatif à protéger
- Espace de fond de jardin à protéger
- Zone non aedificandi aux abords des cours d'eau
- Alignement d'arbres à protéger
- Arbre à protéger
- Mare ou plan d'eau à protéger

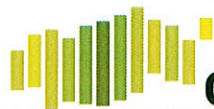
Autres appellations

- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Allée moyen ou fort de retrait et gisement des argiles
- Changement de destination (art. L151-11 du CU)
- Cheminement doux à conserver (art. L151-42 du CU)
- Ronde d'intercommunalité aux abords des routes à grande circulation (art. L111-6 du CU)
- Linéaire commercial à développer (art. L111-16 du CU)

Zonage

- Limites de zones
- UA : Centre ancien
- UA1 : Centre ancien soumis à un risque d'inondation
- UA2 : Centre ancien de village
- UF : Tissu de faubourg
- UF1 : Tissu de faubourg soumis à un risque d'inondation
- UB : Tissu pavillonnaire
- UB2 : Tissu pavillonnaire groupé
- UX : Tissu économique
- UX1 : Tissu économique soumis à un risque d'inondation
- UE : Tissu d'équipements et de services publics
- AU : A urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles
- 2AU : A urbaniser à long terme
- AUX : A urbaniser à vocation économique
- 2AUX : A urbaniser à vocation économique à long terme
- A : Zone agricole
- AI : Secteur agricole soumis à un risque d'inondation
- Ap : Secteur agricole protégé
- AI1 : STECAL à vocation d'activités inondable
- N : Zone naturelle
- NI : Secteur naturel soumis à un risque d'inondation
- Np : Secteur naturel protégé
- Nc : Secteur naturel à vocation de carrières
- NI1 : STECAL à vocation touristique ou de loisirs
- NI2 : STECAL à vocation touristique et de loisirs soumis à un risque d'inondation
- Ng : STECAL aire d'accueil des gens du voyage





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 avril 2023

D202360 – Foncier : DIA terrain bâti 5, rue de la Rousselière à Mondoubleau, suites à donner

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHELTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

Maitres Berthelot et Lemoine, Notaires associés à Montoire-sur-le Loir et à Vallée de Ronsard sont chargé de la rédaction d'établir un acte de vente par la SCI AUDADI représenté par Monsieur et Madame HAMEAU au profit de Monsieur Julien SALMON portant sur un immeuble sis dans le périmètre de la zone d'activité de la Commune de Mondoubleau, 5, rue de la Rousselière, cadastré section C numéro 855 d'une surface de 38 a. 44 ca. et supportant un bâtiment.

Conformément à l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, l'office notarial fait parvenir à la communauté de commune des collines du Perche, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Celle-ci précise que la vente à l'amiable est prévue pour une valeur de 225 549 euros, frais d'acte en sus.

Il est en outre indiqué que le bien est actuellement loué à bail commercial au profit de la société anonyme à responsabilité limitée (SARL) l'ARTISANALE DU PERCHE dont les associés sont les mêmes que la SCI AUDADI et que l'acte de vente entraînera résiliation totale du bail à la date de la signature de l'acte de cession. En outre, le terrain objet de la DIA bénéficie d'une servitude de passage pour accéder à la voie publique sur la parcelle cadastrée section C n° 854 appartenant à la commune de Mondoubleau.

Il est enfin ajouté que l'office notarial confirme que l'acquéreur entend exercer la même activité que le cédant, savoir : lieu de production pour la boucherie, charcuterie, vente de volailles, fromages et tous produits alimentaires, vente sur marché sédentaire et non sédentaire. La vente du bâtiment et du terrain est concomitante à la vente du fonds de commerce.

La présidente indique qu'elle propose au conseil de ne pas préempter le bien. Elle ouvre les débats :

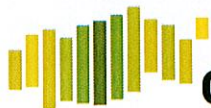
Monsieur Olivier ROULLEAU demande des précisions sur la servitude de passage. Le Vice-président indique qu'il s'agit du chemin d'accès à la parcelle qui constitue une servitude continue et apparente, par ailleurs identifiée dans les actes.

Vu la délibération 0221 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ;

Vu la délibération 6621 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d'une activité économique, c'est-à-dire sur les zones Ux, Uxi, Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX ;

La présidente propose au conseil :

- De **renoncer au droit de préemption urbain** sur le bien cadastré commune de Mondoubleau, section C n° 855 ;
- **D'être autorisée à notifier** cette décision au notaire chargé de la rédaction de l'acte et à prendre toutes disposition pour son exécution ;



Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Renonce** au droit de préemption urbain sur le bien cadastré commune de Mondoubleau, section C n° 855 ;
- **Autorise** la Présidente à notifier cette décision au notaire chargé de la rédaction de l'acte et à prendre toutes disposition pour son exécution ;

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

La Présidente
Karine Gloanec Maurin

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202361 – Extension parking Souricette et création d'une voie douce, retrait, modification et reprise de délibérations

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

Par courrier en date du 15 mars 2023 le Sous-préfet de Loir-et-Cher indique que la décision prise par le conseil communautaire le 26 janvier dernier concernant la création d'une voie douce et l'extension du parking de la Souricette est susceptible d'un recours. Il précise que le point pouvait être ajouté à l'ordre du jour du conseil mais qu'en application d'une jurisprudence constante, les délibérations intervenues sur les affaires qui ne figuraient pas à l'ordre du jour sont irrégulières et susceptibles d'être annulées par le juge administratif quand bien même l'organe délibérant aurait donné son accord pour qu'elles soient soumises à son examen et donnent lieu à décision. Il convient donc de retirer la délibération antérieure sur ce point.

La présidente rappelle que la CCCP a décidé de réaliser des travaux aux abords du site de construction des logements inclusifs par l'APHP. Il est proposé d'étendre le parking de la Souricette, de le raccorder à la rue de la Concorde et de l'équiper notamment d'éclairage public (tranche ferme estimée à 58 000 € HT) et de construire une voie douce d'accès au site depuis le Mail de Mondoubleau au niveau de la caserne des sapeurs-pompiers (tranche conditionnelle estimée à 43 000 € HT).

L'entreprise VIATEC a été chargée d'assurer une mission de maîtrise d'œuvre sur cette opération. Sur la base du projet proposé, une consultation selon une procédure adaptée a été organisée. La publication de l'offre a été faite le 21 décembre sur le site des annonces dématérialisées de la Nouvelle République et l'appel à candidature a été publié dans le journal papier le 23 décembre. A la demande d'une entreprise confrontée à des difficultés pour accéder à des prix de fourniture de matériaux, la date de remise des offres a été repoussée au 18 janvier à 12 heures. Les offres ont été ouvertes par le juriste du site d'annonce dématérialisé et transmises pour analyse au maître d'œuvre. Les entreprises candidates, par ordre d'arrivée des plis sont les suivantes : 1) SOCREAM ; 2) EUROVIA ; 3-4 (offre initiale et offre ajustée) PIGEON ; 5) COLIN TP.

La Commission d'appel d'offre, composée de Mesdames Joëlle MESMES et Anne GAUTIER, de Messieurs Dany BOUHOURS et Olivier ROULLEAU s'est réunie le 25 janvier 2023 à 10 heures. Elle s'est vu présenter l'analyse des offres par le maître d'œuvre qui précise que toutes les offres étaient conformes et complètes. Il est rappelé que les offres ont été appréciées sur la base des critères suivants déterminés dans le règlement de consultation :

- Prix pour 60% de la note finale ;
- Valeur technique des propositions (40%) dont préparation organisation de chantier (10%) ; suivi qualité chantier (10%) ; sécurité (10%) planning d'exécution (10%).

La commission d'appel d'offre a retenu le principe de classer les entreprises en fonction des notes obtenues pour l'exécution cumulée de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle. La commission a pris acte du classement en fonction des prix et des valeurs techniques. L'offre la moins-disante dépassant toutefois la valeur d'estimation d'environ 2 200 euros, la CAO a demandé au maître d'ouvrage, conformément à ce que prévoyait le règlement de consultation d'engager une phase de négociation avec les trois candidats présentant les meilleures offres (SOCREAM, EUROVIA, COLIN).

Au terme de la négociation, il ressort le classement suivant des entreprises :

Entreprises Offres	Prix (avant négociation)	Nombre de points prix	Prix (après négociation)	Nombre de points Prix	Nombre de points	Nombre de points total	Classement (Analyse +
Tranche ferme + conditionnelle							

Lot unique		)	avant négo (60%)	: 1,2 et 5	(60%)	valeur technique (40%)	après négociation	négociation) avis CAO
1	SOCREAM	103 234,00	60,00/60	102 000,00	59,76/60	22/40	81,76	1
2	EUROVIA	124 387,00	49,80/60	121 899,26	50,01/60	30/40	80,01	2
3-4	PIGEON (hors négociat.)	112 271,87	55,17/60			06/40		
5	COLIN	106 944,50	57,92/60	101 597,28	60,00/60	16/42	76,00	3

La commission d'appel d'offre propose de retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour l'exécution des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT.

Le conseil est également avisé de la proposition de l'entreprise BATEC pour assurer une mission de coordination Sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur de 630 euros HT correspondant à 7 heures de travail en phase de conception et 11 heures de travail en phase d'exécution.

La présidente indique qu'elle propose au conseil de donner suite à l'observation du Sous-préfet de Loir-et-Cher, de retirer la délibération du 26 janvier sur cet objet, de modifier la délibération de modification de l'ordre du jour même conseil et de reprendre régulièrement la décision du conseil concernant l'attribution des travaux d'extension du parking de la Souricette et de création d'une voie douce. Elle ouvre les débats.

La Présidente propose au conseil :

- De retirer la délibération 202310 relative à la création d'une voie douce et à l'extension du parking de la Souricette adoptée à l'unanimité.
- De modifier la délibération 202301 relative à la modification de l'ordre du jour afin de n'y laisser que le retrait du point prévu à l'ordre du jour relatif à la révision du règlement de services et de renommer celle-ci en conséquence ;

La Présidence propose également au conseil :

- De retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour la réalisation des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT ;
- De la charger d'autoriser ou non les demandes de l'entreprise retenue à présenter des sous-traitants et les éventuelles variantes qui viendraient à être proposées dans la limite des prix du marché et sous réserve d'équivalence technique ;
- De l'autoriser à passer un contrat avec le coordinateur de sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur 630 euros HT ;
- De prendre toutes les dispositions et de signer tous les documents nécessaires pour exécuter la présente décision ;

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Décide de retirer** la délibération 202310 relative à la création d'une voie douce et à l'extension du parking de la Souricette adoptée à l'unanimité.
- **De modifier** la délibération 202301 relative à la modification de l'ordre du jour afin de n'y laisser que le retrait du point prévu à l'ordre du jour relatif à la révision du règlement de services et de renommer celle-ci en conséquence ;

Le Conseil, à l'unanimité :

- **Décide** retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour la réalisation des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT ;
- **Charge** la Présidente d'autoriser ou non les demandes de l'entreprise retenue à présenter des sous-traitants et les éventuelles variantes qui viendraient à être proposées dans la limite des prix du marché et sous réserve d'équivalence technique ;
- **Autorise** la Présidente à passer un contrat avec le coordinateur de sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur 630 euros HT ;
- **Autorise** la Présidente à prendre toutes les dispositions et de signer tous les documents nécessaires pour exécuter la présente décision ;

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER



Le 11 avril 2023,

La Présidente
Karine Gloanec Maurin



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202362 – RH : Convention de mise à disposition du personnel CCCP à la commune de Mondoubleau

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHELTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

La présidente rappelle que dans le cadre d'une bonne organisation des services, les services d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent être en tout ou partie, mis à disposition des communes membres pour l'exercice de leurs compétences.

Elle rappelle que lors de sa séance du 20 juillet 2022, le conseil avait adopté une délibération D10322 et que pour mémoire, celle-ci :

- Validait une convention type pour la mise à disposition partielle de services et autorisait sa signature entre les communes de la Communauté de communes des Collines du Perche et la Communauté de communes des Collines du Perche ;
- Déléguait au bureau communautaire la faculté de conclure des conventions et des avenants avec les maires et à la présidente la faculté de conclure des accords de modifications mineures ou temporaires ainsi que d'établir les états récapitulatifs justifiant les remboursements.

Elle indique que la commune de Mondoubleau a fait connaître son besoin de bénéficier d'une mise à disposition de cette nature afin de l'accompagner pendant le temps de recrutement de son secrétaire général qui a fait valoir son droit à mutation et à la réorganisation de ses services afin de garantir la continuité des services rendus aux usagers. La commune de Mondoubleau sollicite la mise à disposition d'un service de secrétariat :

- à compter du 11 avril 2023 et jusqu'au 30 septembre 2023,
- à hauteur de 8 heures par semaine du 11 au 30 avril 2023 de préférence les mardis et jeudis après-midi ;
- A hauteur de 16 heures par semaine après le 30 avril, de préférence les journées des mardis et jeudis,

La présidente indique que le personnel a confirmé son accord pour la mise à disposition dans ces conditions.

La présidente rappelle au conseil qu'il a délégué au bureau la faculté de conclure de telles conventions mais que dans la délibération, le conseil avait arrêté, pour l'année 2022, un coût moyen unitaire horaire qui s'établissait alors à 28,30 € euros de l'heure. Sur la base des coûts actualisés, il est proposé que le remboursement se fasse désormais sur la base d'une valeur de 31,36 €.

La présidente propose au conseil de répondre favorablement à la demande urgente de la commune de Mondoubleau au moyen d'une convention de mise à disposition de personnel communautaire et d'ajuster la valeur de la base de remboursement horaire. Elle ouvre le débat.

Madame Odile CAPITAINE fait observer...qu'il y a un deuxième mouvement en sus de celui du secrétaire général : un agent également spécialisé en finances ayant fait une demande de mise en disponibilité.

La présidente propose au conseil :

- De **l'autoriser** à signer la convention avec la commune de Mondoubleau
- **D'indiquer** que le prix de remboursement sera fixé, à compter du 11 avril, à 31,36 euros de l'heure.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Autorise** la Présidente à signer la convention avec la commune de Mondoubleau
- **Indique** que le prix de remboursement sera fixé, à compter du 11 avril, à 31,36 euros de l'heure.

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER



La Présidente
Karine Gloanec Maurin



Convention de mise à disposition partielle de services entre

La Communauté de communes des Collines du Perche

Et

La Commune de MONDOUBLEAU

Entre

La communauté de communes des collines du Perche, représentée par **Madame Karine GLOANEC MAURIN** sa présidente, autorisée à la signature des présentes par délibération du conseil communautaire en date du 20 juillet 2022, exécutoire, ci-après désignée « la CCCP », qui met à disposition un agent ou une partie de ses services, et demeure l'autorité hiérarchique du ou des agents mis à disposition, d'une part,

Et

La commune de **MONDOUBLEAU**, représentée par **Monsieur Jean-Claude THUILLIER**, son Maire, autorisé à la signature des présentes par délibération du conseil municipal en date du **3 avril 2023**, exécutoire, ci-après désignée « la Commune », qui bénéficie de la mise à disposition d'une partie des services communautaires et exerce l'autorité fonctionnelle sur le ou les agents mis à disposition, d'autre part,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5211-4-1 qui dispose ; à son III que « *Les services d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent être en tout ou partie mis à disposition d'une ou plusieurs de ses communes membres, pour l'exercice de leurs compétences, lorsque cette mise à disposition présente un intérêt dans le cadre d'une bonne organisation des services* » ; à son IV que « *dans le cadre des mises à disposition prévues aux II et III, une convention conclue entre l'établissement public de coopération intercommunale et chaque commune intéressée en fixe les modalités après consultation des comités sociaux territoriaux compétents. Cette convention prévoit notamment les conditions de remboursement par la commune ou l'établissement public bénéficiaire de la mise à disposition des frais de fonctionnement du service. Les modalités de ce remboursement sont définies par décret.* » ; à son alinéa IV que « *Le maire ou le président de l'établissement public adresse directement au chef du service mis à disposition toutes instructions nécessaires à l'exécution des tâches qu'il confie audit service. Il contrôle l'exécution de ces tâches. Il peut donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au chef dudit service pour l'exécution des missions qu'il lui confie en application de l'alinéa précédent. Les fonctionnaires territoriaux et agents territoriaux non titulaires affectés au sein d'un service ou d'une partie de service mis à disposition en application des II ou III sont de plein droit et sans limitation de durée mis à disposition, à titre individuel, selon le cas, du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire. Ils sont placés, pour l'exercice de leurs fonctions, sous son autorité fonctionnelle. Les modalités de cette mise à disposition sont réglées par la convention prévue au premier alinéa du présent IV* »

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article D 5211-16 qui dispose notamment que « *Le coût unitaire comprend les charges liées au fonctionnement du service et en particulier les charges de personnel, les fournitures, le coût de renouvellement des biens et les contrats de services rattachés, à l'exclusion de toute autre dépense non strictement liée au fonctionnement du service. Le coût unitaire est constaté à partir des dépenses des derniers comptes administratifs, actualisées des modifications prévisibles des conditions d'exercice de l'activité au vu du budget primitif de l'année. La détermination du coût est effectuée par l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune ayant mis à disposition ledit service.* »

Vu l'ordonnance 2021-1574 du 24 novembre 2021

Vu le courrier de Madame LEROY acceptant le principe de sa mise à disposition auprès des communes de la CCCP et des Syndicats en charge des rivières et des randonnées pédestres et équestres ;



Il est convenu ce qui suit :

Objet de la convention

En vue de ménager une bonne organisation des services et de garantir l'utilisation efficiente des ressources publiques, la CCCP et la Commune de **MONDOUBLEAU** décident de conclure une **convention de mise à disposition de service** pour la mise en œuvre de leurs compétences respectives.

La présente convention fixe les modalités juridiques, financières et organisationnelles des mises à disposition de services.

Dans l'intérêt d'une bonne organisation des services, un agent ou une partie des services communautaires peut être mis à disposition des communes membres / des syndicats liés aux compétences statutaires de la CCCP. Les mises à disposition :

- présentent un caractère **régulier et récurrents** et portent sur des durées longues pouvant être pluriannuelles et sont supérieures à 8 semaines,
- ou visent à répondre à un **besoin occasionnel ou ponctuel** soit de remplacement d'agent municipal absent, soit de renfort en cas de surcroît d'activité ou de besoin de compétences spécifiques dans des domaines d'intérêt commun. Leur durée est brève et prévue sur une durée inférieure à 8 semaines.

En cas d'incompatibilité entre des besoins occasionnels et des besoins réguliers, la priorité sera donnée aux mises à disposition occasionnelles ou ponctuelles. Dans tous les cas, des solutions alternatives ou compensatrices seront recherchées. Afin de garantir une bonne réactivité, des ajustements mineurs de la convention telles que des modifications temporaires des jours ou des plages horaires de mise à disposition, pourront faire l'objet d'adaptations temporaires. Ces **adaptations mineures temporaires** seront acceptées seulement par le Maire et la présidente de la CCCP, formalisées simplement, sans qu'il soit besoin, à priori, d'adopter un avenant à la présente convention.

Penser à ce que les conseils (communautaire, syndicaux et municipaux) donnent formellement délégations au maire / président du syndicat / présidente de la CCCP pour signer la convention ou accepter ces adaptations mineures temporaires.

Périmètre des mises à disposition partielles de service « secrétariat de mairie »

Dans le cadre des mises à disposition en vue d'assurer des fonctions de secrétariat de mairie, les missions suivantes pourront être assurées :

- Accueil physique, téléphonique et télématique du public dans la limite des jours et horaires d'ouverture ;
- Secrétariat : rédaction de courriers, comptes-rendus, décisions et délibérations ;
- Préparation de conseil municipal / syndical ou de réunions de bureau, préparation de séances de travail ;
- Gestion budgétaire et comptable, émission de titres et mandats, gestion des pièces justificatives, aide à l'élaboration des budgets, comptes administratifs, propositions de décisions modificatives budgétaires et rédaction du rapport d'orientations budgétaires ;
- Gestion des personnels, des paies (salaires et charges, déclarations, ...) et des congés ou absences ;
- Gestion des commandes et des approvisionnements courants ;
- Tenue de l'état civil ;
- Suivi administratif des dossiers communaux ;
- Préparation des élections ;
- Plus généralement, **toute mission ressortant usuellement ou statutairement des fonctions de secrétaire de mairie**, notamment en matière d'urbanisme et de demandes d'autorisation liées au droit des sols ;

Modalités de remboursement

Afin de respecter le principe d'annualité budgétaire, il est effectué à minima **une facturation par an**. Les parties peuvent convenir d'un autre rythme de remboursement et le précisent dans l'annexe à la présente convention.

En l'absence d'émission d'un titre (notamment dans l'attente de pièces justificatives), la CCCP s'engage à communiquer à la commune / le syndicat, avant le 1^{er} décembre, un état des sommes dues (ou restant dues au titre de l'année) afin qu'il soit procédé, dans sa comptabilité et dans celle de la commune / du syndicat, au **rattachement des charges et des produits** de l'exercice.

Remboursement des mises à dispositions sur la base des coûts moyen unitaire horaire (CMUH)

Sauf exception motivée, documentée et acceptée par l'ensemble des parties, les remboursements s'effectuent sur la base des **coûts moyens unitaires horaires** (CMUH) définis conformément au code général des collectivités territoriales. La valeur de référence est celle d'une heure de secrétariat pour l'année multiplié par le nombre d'heures effectuées.

Le CMUH est arrêté chaque année au moment de l'adoption des comptes administratifs par le conseil communautaire et notifiées à la commune / au syndicat. En cours d'année et en cas de modification substantielle de la valeur de référence du CMUH, le conseil communautaire procède à l'adoption d'une valeur mise à jour et la notifie aux communes. La valeur du CMUH applicable sur l'exercice 2022 est déterminé dans la délibération prise pour l'adoption de la présente convention type (séance du 20 juillet 2022).

Le CMUH est calculé en se basant sur la rémunération de l'agent qui est recruté à compter du premier septembre 2022 notamment pour assurer le service de renfort dans les communes et les syndicats et comporte :

- Le **traitement brut indiciaire, les compléments de rémunération et le régime indemnitaire** ;
- La **participation à la prévoyance et le coût de l'assurance statutaire** ;
- Les **charges patronales** ;

La CCCP supporte les **charges d'administration** (suivi et établissement des états périodiques, suivi de carrière de l'agent, formations ordinaires, ...) du dispositif de mise à disposition sans les répercuter aux communes. Dans le cas où elles viendraient à représenter une valeur relative importante, les parties peuvent convenir de les intégrer en sus aux valeurs de remboursement par voie d'avenant à la présente convention.

Les **frais de déplacement professionnels** effectués par un agent mis à disposition avec son véhicule personnel lui sont remboursés par la CCCP sur la base de justificatifs. Ces frais figurent sur un état mensuel qui devra être validé par le maire / le président du syndicat. Les déplacements professionnels correspondent aux déplacements rendus nécessaires pour l'exercice des missions pendant le temps de mise à disposition et font l'objet d'un ordre de missions régulier signé de l'autorité fonctionnelle, transmis à la CCCP et remis à l'agent mis à disposition.

La CCCP supporte les **frais de déplacements** effectués par l'agent avec son véhicule personnel **pour rejoindre les différents lieux de travail** sans les répercuter aux communes. En contrepartie, les temps de déplacements (aller) comptent dans les horaires de travail. Au cas où ils viendraient à représenter une valeur relative importante (notamment dans le cas de mises à disposition nombreuses, fréquentes et de courte durée unitaires), les parties peuvent convenir de les intégrer en sus aux valeurs de remboursement.

En cas de missions en dehors du périmètre de la CCCP, il sera procédé au remboursement des **frais de séjours, de nuitées ou de restauration**. Le cas échéant ces missions font l'objet d'un ordre de mission régulièrement signé par l'autorité fonctionnelle et transmis à la CCCP, sont initialement pris en charge par la CCCP et refacturé à la commune / au syndicat.

Rémunération des agents

Les agents concernés par une mise à disposition partielle de service demeurent rémunérés par la CCCP qui est leur collectivité de rattachement. **Il n'est procédé à aucun complément de rémunération** par la commune / le syndicat bénéficiaire de la mise à disposition. La CCCP assure également le remboursement des frais dont elle a été avisée et dont elle demande remboursement à la commune / au syndicat.

Date d'effet et durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par la CCCP et la Commune / le Syndicat. Elle est conclue pour une durée estimée à **cinq mois et demi**.

Modalités d'option et de retrait dans le cas de mise à disposition récurrente et régulière

En cas de mise à disposition régulière et récurrente, la commune / le syndicat s'engage sur une quantité d'heure ou de jours par période (semaines / mois) sur la durée prévue et définie dans la convention. Cette quotité est fixée dans une annexe à la présente convention qui précise les jours et horaires de mise à disposition.

L'engagement de la commune / du syndicat **est mené à son terme et ne peut être interrompu sans compensation** que dans des conditions expressément prévues par la loi ou les règlements.

Si le recours à la mise à disposition régulière et récurrente venait toutefois à être interrompue à la demande de la commune / du syndicat, la CCCP pourrait demander une **indemnisation du préjudice subi du fait de l'interruption** et notamment de tout ou partie du coût salarial des agents titulaires ou stagiaires que la CCCP aurait recruté pour l'exercice de cette mission.

En cas de modification substantielle des modalités de mise à disposition et notamment de réduction importante de la quantité d'heure par période à la demande de la commune / du Syndicat, la CCCP pourrait demander une **indemnisation du préjudice subi du fait de la réduction** de la demande et notamment de tout ou partie du coût salarial des agents titulaires ou stagiaires que la CCCP aurait recruté pour l'exercice de cette mission.

En cas de modification non substantielle des conditions de mise à disposition récurrente et régulière, la CCCP et la commune / le syndicat s'accordent et ajustent la présente convention et son annexe par voie d'avenant. Dans l'attente de la tenue d'un conseil et pour garantir la continuité de service, des **adaptations temporaires** des termes de la convention pourront être acceptées seulement par le maire / le président du syndicat et la présidente de la CCCP.

Modalité d'option et de retrait dans le cas de mise à disposition occasionnelle

En cas de mise à disposition occasionnelle ou ponctuelle, la commune / le syndicat s'engage sur une quantité d'heure et sur une durée (nombre de semaines / mois) prévues et définies dans la convention. Cette quotité est précisée dans une annexe à la présente convention qui précise les jours et horaires de mise à disposition et sa durée.

L'engagement est mené à son terme.

En cas de besoin de **prorogation** de la mise à disposition, la CCCP et la commune / le syndicat s'accordent et ajustent la présente convention et son annexe. Ces **adaptations mineures** seront acceptées seulement par le maire / le président du syndicat et la présidente de la CCCP, formalisées simplement, sans qu'il soit besoin, à priori, d'adopter un avenant à la présente convention.

Travail en dehors des heures et jours ordinaires de travail

Le **temps de travail ordinaire** est le suivant :

- Du lundi au jeudi : de 8 heures à 17 heures 30 avec pause méridienne de 1 heure 30
- Le vendredi de 9 heures à midi

En dehors des jours et horaires de travail et de présence déterminés à l'annexe de la présente convention, les temps de travail sont comptés en **heures supplémentaires**. Ils peuvent faire l'objet de récupération sous réserve d'accord de l'autorité hiérarchique, de l'autorité fonctionnelle et de l'agent.

La participation aux conseils municipaux / syndicaux, aux réunions de bureau syndical, aux cérémonies (mariage, baptême civil, ...) et aux opérations électorales qui se tiendraient en dehors des jours et horaires de travail est incluse dans la fiche de poste des agents mais n'est pas incluse dans la quotité horaire.

La participation des agents à toutes autres manifestations qui auraient lieu en dehors des jours et horaires de travail n'est pas incluse dans la fiche de poste ni dans la quotité horaire. Dans ce dernier cas, une participation de l'agent ne pourra être **autorisée par la présidente de la CCCP** que sur sollicitation expresse du maire / président du syndicat qui expose la nécessité de la présence de l'agent et avec l'accord de ce dernier. Cette autorisation constitue un ajustement mineur de la convention.

La participation des agents mis à disposition aux séances de conseil municipal / syndical, mariages, opérations électorales, cérémonies qui se dérouleraient en dehors des jours et horaires de travail et de présence en mairie génère pour la CCCP des obligations : ouverture de droit à récupérations ou paiement de compléments de rémunération. Dès lors, elles donnent lieu à facturation d'heures complémentaires ou supplémentaires aux communes qui les sollicitent.

Néanmoins, elles ne donnent pas lieu à facturation lorsque, après accord de la commune concernée / du syndicat concerné, la CCCP a compensé cette participation par l'attribution d'heures de récupération à prendre sur les heures habituelles de présence dans la mairie de la commune concernée / au siège du syndicat concerné.

Toute participation de l'agent à l'un des éléments listés ci-dessus et qui généreraient des heures supplémentaires doit être sollicité au préalable par le maire / président du Syndicat. Le coût de la participation doit être évaluée par la CCCP. Le coût doit être validé au préalable par le maire / président du syndicat.

Le maire ou le président du syndicat valide également un état récapitulatif mensuel des heures complémentaires et supplémentaires, des récupérations accordées, permettant à la CCCP de tenir un décompte des heures à récupérer ou rémunérer.

Même dans le cas où la **quotité de travail en dehors des jours et heures de travail** fait l'objet de récupération, **elle ne peut représenter plus de 10% du temps mensuel** de mise à disposition d'un agent à la commune / au syndicat.

Congés, absences et remplacements

Le régime sur les congés et l'accord de récupération du temps de travail de la CCCP s'appliquent aux agents des services mis à dispositions. Les demandes de congés et de récupérations sont acceptées conjointement par le maire / le président du Syndicat et la présidente de la CCCP. Les nécessités de service ne peuvent conduire à ce qu'un agent mis à disposition se trouve de fait en situation de ne pas pouvoir faire valoir ses droits à congés annuels et assimilés.

Les agents absents pour cause de **congés annuels et assimilés** ne sont **pas remplacés**.

Les **absences de courte durée** non liées à des congés annuels ou assimilés (inférieures à deux semaines) d'un agent mis à disposition **ne font pas l'objet de remplacement**. Dans la limite des moyens de la CCCP, le maire / président du Syndicat et la présidente de la CCCP décident de l'opportunité d'un appoint de secrétariat et des modalités et conditions pour l'assurer.

Les **absences de durée moyenne** non liés à des périodes de congés annuels ou assimilés (comprises entre deux et huit semaines) **font l'objet d'un remplacement partiel** permettant à minima une ouverture au public de la mairie au moins équivalente **au tiers** du nombre de jours hebdomadaire ordinaires d'ouverture et d'un appoint de secrétariat défini conjointement par le maire / le président du syndicat et la présidente de la CCCP, dans la limite des moyens de cette dernière.

La CCCP procède au **remplacement des agents absents pour une durée supérieure à 8 semaines** non liés à des périodes de congés annuels ou assimilés afin d'assurer une ouverture de la mairie au public au moins équivalente à la **moitié** du nombre ordinaire des jours hebdomadaire qui sont fixés dans l'annexe à la convention et afin d'assurer un service minimum auprès des syndicats représentant au moins la **moitié du service normal** fixé dans l'annexe de la convention. Les agents remplaçants sont fournis par la CCCP sur ses effectifs, sous réserve d'accord des agents concernés. A défaut ou en complément, elle procède au recrutement temporaire de moyens humains supplémentaire.

Formation, évolution de carrière, mesures disciplinaires

La CCCP organise le **plan de formation** des agents des services mis à disposition.

En qualité d'autorité hiérarchique elle prend toutes décisions en matière **d'évolution de carrière**.

En qualité d'autorité hiérarchique, elle prend **toutes mesures et décisions en matière disciplinaire**.



Matériel et fournitures

La commune / le syndicat prend en charge le matériel et les fournitures nécessaires à l'exercice des tâches confiées. Elle / Il s'assure de leur bon fonctionnement et garantit la **sécurité des locaux et installations** et des **conditions de travail** normales et sûres.

Juridiction compétente en cas de litige.

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation de la présente convention ou son application, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention devra être porté devant le tribunal administratif d'Orléans.

Annexes à la convention de mise à disposition partielle de services

Commune de MONDOUBLEAU	Commune de MONDOUBLEAU		
Horaires ordinaires d'ouverture de la mairie	LUNDI	8h30 à 12h15	14h à 17h
	MARDI	8h30 à 12h15	FERMÉE AU PUBLIC
	MERCREDI	8h30 à 12h	FERMETURE
	JEUDI	8h30 à 12h15	14h à 17h
	VENDREDI	8h30 à 12h15	14h à 17h
Type de mise à disposition	Récurrenente et Régulière / Ponctuelle et temporaire		
Début de la mise à disposition	Date : 11 AVRIL 2023		
Fin de mise à disposition	Date : 30 SEPTEMBRE 2023 (dernier jour inclus)		
Durée de la mise à disposition	Nombre d'heure / semaine : 16 H		
	Nombre de semaine :		
	Nombre de mois : 5 ½		
	Nombre d'années :		
Jours et heures de mise à disposition récurrente / régulière	Lundi	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
	Mardi	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
	Mercredi	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
	Jeudi	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
	Vendredi	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
	Autre	de XX :YY heures à ZZ :TT heures	
Jours et heures de mise à disposition ponctuelle / temporaire DU 11 AU 30 AVRIL 2023	MARDI	-----	13H30-17H
	JEUDI	-----	13H30-17H
Jours et heures de mise à disposition ponctuelle / temporaire DU 1^{er} MAI AU 30 SEPTEMBRE 2023	MARDI	8 H-12H30	13H30-17H
	JEUDI	8 H-12H30	13H30-17H

Le Maire de Mondoubleau

La Présidente de la CCCP

Jean-Claude THUILLIER

Karine GLOANEC-MAURIN

Pour information Article L5211-4-1 du code général des collectivités territoriales

I. - Le transfert de compétences d'une commune à un établissement public de coopération intercommunale entraîne le transfert du service ou de la partie de service chargé de sa mise en œuvre. Toutefois, dans le cadre d'une bonne organisation des services, une commune peut conserver tout ou partie du service concerné par le transfert de compétences, à raison du caractère partiel de ce dernier.

Les fonctionnaires territoriaux et agents territoriaux non titulaires qui remplissent en totalité leurs fonctions dans un service ou une partie de service transféré en application de l'alinéa précédent sont transférés dans l'établissement public de coopération intercommunale. Ils relèvent de cet établissement dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs.

Les modalités du transfert prévu aux deux premiers alinéas du présent I font l'objet d'une décision conjointe de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette décision est prise après établissement d'une fiche d'impact décrivant notamment les effets du transfert sur l'organisation et les conditions de travail, ainsi que sur la rémunération et les droits acquis des fonctionnaires et des agents territoriaux non titulaires concernés. La fiche d'impact est annexée à la décision. Les accords conclus préalablement à la décision sont annexés à la décision. La décision et ses annexes sont soumises à l'avis du ou des comités sociaux territoriaux compétents.

Le transfert peut être proposé aux fonctionnaires territoriaux et agents territoriaux non titulaires exerçant pour partie seulement dans un service ou une partie de service transféré. En cas de refus, ils sont de plein droit et sans limitation de durée mis à disposition, à titre individuel et pour la partie de leurs fonctions relevant du service ou de la partie de service transféré, du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Ils sont placés, pour l'exercice de cette partie de leurs fonctions, sous son autorité fonctionnelle. Les modalités de cette mise à disposition sont réglées par une convention conclue entre la commune et l'établissement public de coopération intercommunale.

Les agents transférés en vertu des alinéas précédents conservent, s'ils y ont intérêt, le bénéfice du régime indemnitaire qui leur était applicable ainsi que, à titre individuel, les avantages acquis en application du troisième alinéa de [l'article 111](#) de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

II. - Lorsqu'une commune a conservé tout ou partie de ses services dans les conditions prévues au premier alinéa du I, ces services sont en tout ou partie mis à disposition de l'établissement public de coopération intercommunale auquel la commune adhère pour l'exercice des compétences de celui-ci.

III. - Les services d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent être en tout ou partie mis à disposition d'une ou plusieurs de ses communes membres, pour l'exercice de leurs compétences, lorsque cette mise à disposition présente un intérêt dans le cadre d'une bonne organisation des services.

IV. - Dans le cadre des mises à disposition prévues aux II et III, une convention conclue entre l'établissement public de coopération intercommunale et chaque commune intéressée en fixe les modalités après consultation des comités sociaux territoriaux compétents. Cette convention prévoit notamment les conditions de remboursement par la commune ou l'établissement public bénéficiaire de la mise à disposition des frais de fonctionnement du service. Les modalités de ce remboursement sont définies par décret.

Le maire ou le président de l'établissement public adresse directement au chef du service mis à disposition toutes instructions nécessaires à l'exécution des tâches qu'il confie audit service. Il contrôle l'exécution de ces tâches.

Il peut donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au chef dudit service pour l'exécution des missions qu'il lui confie en application de l'alinéa précédent.



Les fonctionnaires territoriaux et agents territoriaux non titulaires affectés au sein d'un service ou d'une partie de service mis à disposition en application des II ou III sont de plein droit et sans limitation de durée mis à disposition, à titre individuel, selon le cas, du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire. Ils sont placés, pour l'exercice de leurs fonctions, sous son autorité fonctionnelle. Les modalités de cette mise à disposition sont réglées par la convention prévue au premier alinéa du présent IV.

Pour information Article D5211-16 CGCT

Le remboursement des frais de fonctionnement du service mis à disposition en application du II de l'article [L. 5211-4-1](#) s'effectue sur la base d'un coût unitaire de fonctionnement du service, multiplié par le nombre d'unités de fonctionnement constatées par l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune bénéficiaire de la mise à disposition.

La convention définit la méthode retenue pour la détermination du coût unitaire de fonctionnement et comprend une prévision d'utilisation du service mis à disposition, exprimée en unités de fonctionnement. Le coût unitaire comprend les charges liées au fonctionnement du service et en particulier les charges de personnel, les fournitures, le coût de renouvellement des biens et les contrats de services rattachés, à l'exclusion de toute autre dépense non strictement liée au fonctionnement du service.

Le coût unitaire est constaté à partir des dépenses des derniers comptes administratifs, actualisées des modifications prévisibles des conditions d'exercice de l'activité au vu du budget primitif de l'année. La détermination du coût est effectuée par l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune ayant mis à disposition ledit service.

Le remboursement des frais s'effectue sur la base d'un état annuel indiquant la liste des recours au service, convertis en unités de fonctionnement. Le coût unitaire est porté à la connaissance des bénéficiaires de la mise à disposition de services, chaque année, avant la date d'adoption du budget prévue à l'article [L. 1612-2](#). Pour l'année de signature de la convention, le coût unitaire est porté à la connaissance des bénéficiaires de la mise à disposition de services dans un délai de trois mois à compter de la signature de la convention. Le remboursement s'effectue selon une périodicité fixée par la convention. Cette périodicité ne peut être supérieure à un an.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 11 avril 2023

D202363 – Foncier, urbanisme : Délégation au bureau de la renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHELTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

La présidente rappelle que le droit de préemption urbain permet à son titulaire de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions.

L'exercice de ce droit de préemption par une collectivité vise à permettre la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant, par exemple, à mettre en œuvre un projet urbain ; à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou relocaliser des d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ; à favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; réaliser des équipements collectifs

Ce droit de préemption peut être institué dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) approuvé, sur certaines parties de leur territoire notamment sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce POS ou ce PLU(i) ;

La compétence en matière de DPU peut revenir à de multiples collectivités et établissements. Le DPU peut ainsi être utilisé par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, selon l'autorité compétente en matière de PLU(i). La présidente rappelle que le conseil a pris une délibération 0221 du 21 janvier 2021 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ; et une délibération 6621 du 21 juillet 2021 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d'une activité économique, c'est-à-dire sur les zones Ux, Uxi, Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX. Certaines délégations du DPU sont en outre rendues possibles par les textes de loi.

La présidente indique enfin que le délai légal de réponse à une demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain est fixé à 2 mois, l'absence de réponse dans ce délai valant renonciation à l'exercice du droit de préemption.

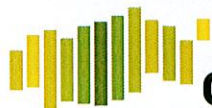
Elle souhaite proposer au conseil qu'afin de ne pas retarder certaines mutations, le conseil délègue au bureau la faculté de renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain. Elle confirme que le conseil sera toujours seul décisionnaire s'agissant de l'autoriser à exercer le droit de préemption urbain au prix et conditions fixées ou à faire une offre d'achat. Elle ouvre le débat.

La présidente constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question

La présidente propose au conseil :

- De **déléguer** au bureau, à compter de la présente décision, la faculté de renoncer au droit de préemption urbain sur les parcelles telles que définie dans des délibérations antérieures sur lesquelles ce droit pourrait l'être.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (Unanimité)



Collines du Perche
Communauté de communes

Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le

ID : 041-244100293-20230411-D202363-DE



Le conseil, à l'unanimité :

- **Délègue** au bureau, à compter de la présente décision, la faculté de renoncer au droit de préemption urbain sur les parcelles telles que définie dans des délibérations antérieures sur lesquelles ce droit pourrait l'être.

Le 11 avril 2023,

La secrétaire de séance
Anne GAUTIER

La Présidente
Karine Gloanec Maurin