

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

4. REGLEMENT ÉCRIT

Suite à modification simplifiée n°1

TITRE 0. INTRODUCTION GÉNÉRALE / 4

Composition du règlement écrit / 4

Composition du règlement graphique / 6

Préconisations / 7

TITRE I. LEXIQUE / 9

TITRE II. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS / 15

TITRE III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 19

Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation du sol / 19

Chapitre 2 : Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement / 20

Chapitre 3 : Règles figurant au règlement graphique qui s'appliquent en complément des zones / 22

Chapitre 4 : Dispositions spécifiques / 29

Chapitre 5 : Demandes d'autorisation d'urbanisme décidées par le conseil communautaire ou les conseils municipaux / 31

Chapitre 6 : Règles figurant aux documents graphiques de l'annexe « risques » du PLUi qui s'appliquent en complément des zones / 32

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES / 35

Chapitre 1 : Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant / 35

Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural / 36

Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales renforcées / 37

Chapitre 4 : Densité / 37

Chapitre 5 : Imperméabilisation et végétalisation / 37

Chapitre 6 : Clôtures / 38

Chapitre 7 : Stationnement / 38

Chapitre 8 : Equipements et réseaux / 41

Accès en ligne : [www.plui.sourcesde-lorne.fr](#)
061-200035111-20260312-DEL-2026-08-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 44

Zones UA et UAZP / 44

Zone UB / 50

Zone UL / 55

Zone UEA et UEAC / 58

Zone UEI / 62

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 66

Zone 1AUB / 66

Zone 1AUE / 67

Zone 2AUB / 68

TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 69

Zone A / 69

Zone AH / 78

Zone AE / 83

Zone AET / 88

TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 92

Zones N et NJ / 92

Zone NL / 98

Zone NC / 104

ANNEXE AUX REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE / 108

Liste des emplacements réservés et des servitudes de projet / 108

Liste des principales plantes invasives du bassin de l'Orne / 109

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de communes des Sources de l'Orne. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au Code de l'urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le principe d'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLUi et le Code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

Composition du règlement écrit

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

Titre I : lexique

Titre II : définition des sous-destinations

Titre III : dispositions générales

Titre IV : dispositions applicables à l'ensemble des zones

Titre V : dispositions applicables aux zones urbaines

Titre VI : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre VII : dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VIII : dispositions applicables aux zones naturelles.

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent autour de deux sections qui répondent chacune à une question :

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : où puis-je construire ?

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?

Ces sections intègrent les articles suivants :

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

1. Destinations et sous-destinations

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

2. Type d'occupations et d'utilisations du sol interdites

3. Type d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions particulières
4. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
6. Implantation par rapport aux limites séparatives
7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété
8. Emprise au sol
9. Règles de hauteur
10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Exemple de lecture de l'article A 1.

L'article 1. interdit ou autorise :

- les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
- l'extension de constructions existantes ayant certaines sous-destinations ;
- les changements de destination vers certaines sous-destinations.

En complément, l'article 2. peut soumettre à conditions particulières ce qui est autorisé à l'article 1.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✗
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			✗
	Hôtels	✓ sous conditions	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions	✓	
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités	Autres			✗

Mon projet relève de la sous-destination « exploitation agricole », je peux réaliser :

- Une construction neuve ;
- Une extension d'une construction agricole existante ;
- Un changement de destination.

Mon projet relève de la sous-destination « logement » ou « autres hébergements touristiques », je peux réaliser :

- Une extension d'une construction ayant déjà cette sous-destination ;
- Un changement de destination des bâtiments désignés à l'article A.1.
- Les nouvelles constructions qui sont précisées à l'article A.2. (annexes)

Accusé de réception en préfecture
061-20003511-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

Composition du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage et de ses annexes. Le plan de zonage comprend :

- Les limites des différentes zones.
- Les marges de recul le long des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et les servitudes de projet.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage.
- Les zones soumises à des risques.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis à protéger.
- En zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'urbanisme.

Le plan de zonage comprend les annexes suivantes :

- Annexe 1 : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et servitudes de projet.

Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative de chacun des emplacements réservés et servitudes de projet figurant au plan de zonage.

- Annexe 2 : liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Cette annexe identifie chaque bâtiment situé en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination à travers un extrait cadastral et une photographie. Chaque bâtiment est numéroté et ces numéros sont reportés sur le règlement graphique.

Préconisations

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3 du PLUi.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUi qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations, et notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques d'inondation, périmètres de protection autour des Monuments historiques, périmètres de protection autour des captages d'eau, sites classés, etc.).
- Les périmètres particuliers (périmètres DPU, classement sonore des infrastructures,...).
- L'annexe « patrimoine archéologique » : Cette annexe est constituée de :
 - L'arrêté préfectoral portant délimitation de la Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) du centre historique de la commune de Sées, qui oblige tout projet d'urbanisme à partir de 0m² implanté dans cette zone à être transmis pour avis à la DRAC.
 - Un plan répertoriant les unités archéologiques du territoire des Sources de l'Orne et d'un tableau qui liste les sites par Commune. Cet état actuel des données issues de la base archéologique nationale doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il ne représente toutefois en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique du territoire. D'autres sites non localisés, dont la documentation est trop partielle, peuvent ne pas avoir été mentionnés ; d'autres encore sont inconnus. Ces zones sont affectées d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLUi qui précise, l'identifiant de la zone, la commune concernée et le patrimoine identifié.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique qui s'appliquent sont les suivantes :

- Les articles L. 522-4, L. 522-5, L. 531-14 et R. 523-1 à R. 523-14 du Code du patrimoine.
- L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'article L. 322-3-1 du Code pénal relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations.
- L'article L.122-1 du Code de l'environnement.

L'article L. 531-14 du Code du patrimoine précise 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. »

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

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

L'article L. 322-3-1 du Code pénal précise que « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine. »

L'article R. 523-4 du Code du patrimoine prévoit notamment la saisine automatique (à l'intérieur comme en dehors des zones identifiées) du préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme: réalisation de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable ; certains aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application du Code de l'environnement et les travaux situés sur les immeubles classés au titre des immeubles historiques.

LEXIQUE

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

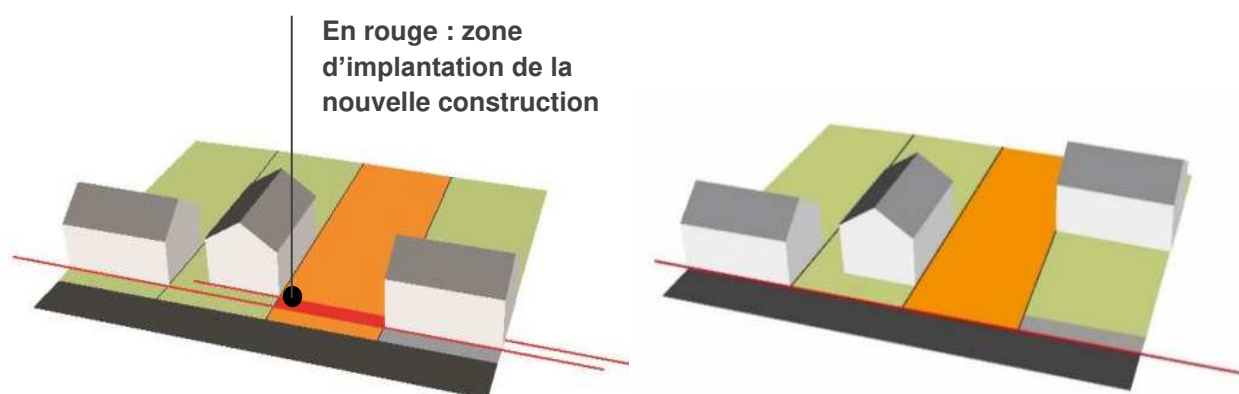
Acrotère : rebord surélevé situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Agrivoltaïsme : Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Alignement : il s'agit soit de la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit d'un type d'implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble).

Illustration du principe d'implantation par rapport à la voie publique en zone UA (article UA 5.)



L'alignement est considéré comme homogène lorsque le décalage entre les deux façades (zone rouge) est égal ou inférieur à 3 mètres.

En absence de front urbain homogène, la construction (construction principale ou annexe) s'implante soit à l'alignement (trait rouge), soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

Annexe : une annexe est une construction secondaire non accolée à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et sa destination est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises,

Accusé de réception en préfecture
061000343-20240308-DEP-2024-03-08
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

garages, abris de jardin, piscines, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Balcons, saillies et éléments techniques : les balcons, saillies (auvents, bandeaux, pare-soleil, corniches, appuis de fenêtre, encadrements...) et éléments techniques (cages d'escalier ou d'ascenseur, conduits de cheminées...) ne sont pas à prendre en compte dans les règles d'implantation des constructions, sauf exceptions précisées dans le règlement des zones.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.

Clôture : obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée. Un portail ou un portillon sont considérés comme des clôtures. Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative doit respecter le règlement.

Construction : une construction est un ouvrage pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Elle désigne notamment les constructions, facilement et rapidement démontables (art. R. 111-51 CU), en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) ou les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment...).

Construction de second rang : Est considérée comme construction de second rang, toute construction (y compris annexe) se situant pour tout ou partie à l'arrière d'une autre construction, soit sur une même parcelle ou unité foncière, soit sur une parcelle différente issue d'un redécoupage "en drapeau".

Construction existante : une construction est considérée comme existante si :

- Elle est reconnue comme légalement construite. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement req. N°266238).
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. L'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion au moins équivalente à 3 sur 4 et leur hauteur n'est pas inférieure à 2 mètres. Une ruine (voir définition dans le présent lexique) ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction ou élément présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural : construction existante (voir définition dans le présent lexique) ou élément ayant une importance d'un point de vue :

- Historique, culturel et/ou esthétique, en raison de leur rareté, de leur importance dans l'histoire local, ou de la mise en valeur du territoire ou de la commune ;
- De la cohérence ou de la qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Accusé de réception en préfecture
0611-03-03
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

Contiguës : sont considérées comme contiguës les constructions, les unités foncières, etc. accolées l'une avec l'autre.

Destination : la destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Espace libre : il correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, et par les rampes d'accès aux parkings.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante, sur la même unité foncière, contiguë à celle-ci et présentant des dimensions inférieures. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). Elle doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec elle, qui doit être assuré soit par une porte de communication, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). Une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural.

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

Façade principale : la façade principale d'une construction est celle donnant sur une voie ou dans un espace public, ou celle en étant la plus proche (y compris les pignons). Dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur deux voies, la façade principale est celle choisie pour la règle d'alignement.

Habitations légères de loisirs : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

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

Les installations techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction...) sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur au point le plus haut correspond à la hauteur au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

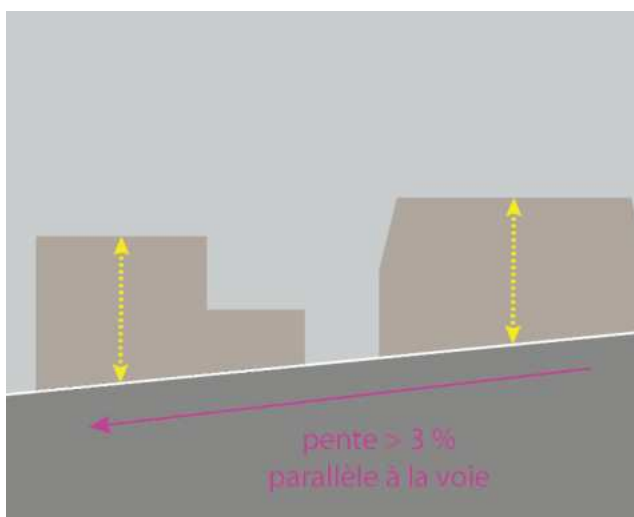
La hauteur de façade correspond à la hauteur de la façade principale (voir définition dans le présent lexique) mesurée à l'égout de toiture (point le plus haut de la structure de l'égout du toit) ou au point haut de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attiques. Ne sont pas comptés les

volumes sous-toiture, sous attiques.

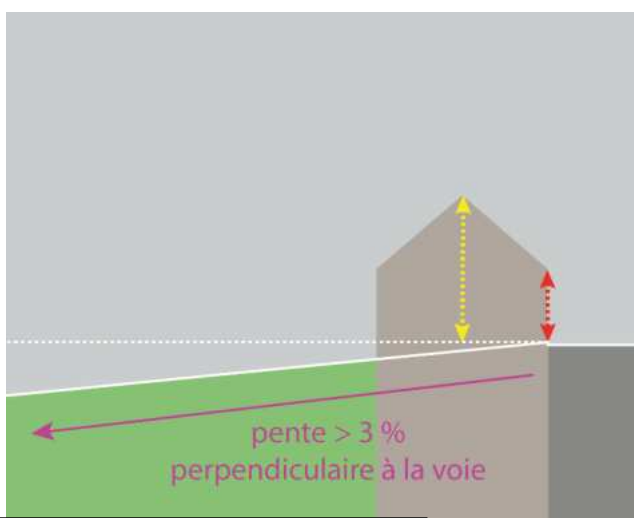
Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière suivante :

- 1.1. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies dont la différence altimétrique est marquée, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule par rapport à la « voie de référence ».
- 1.2. Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.
- 1.3. Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- 1.4. Si le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus favorable au projet.

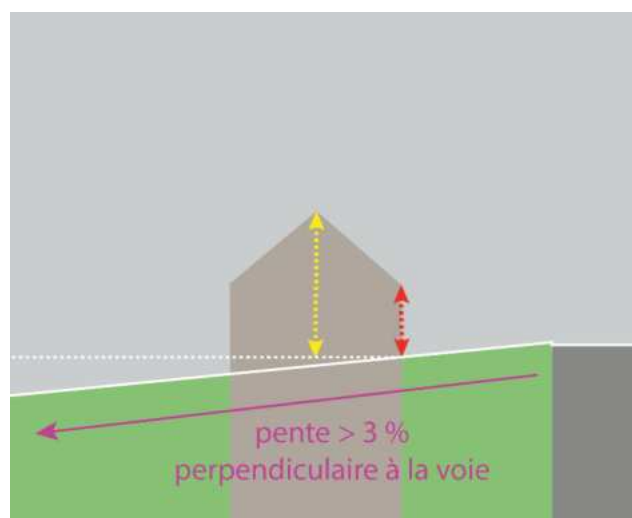
Illustration des règles de hauteurs dans les terrains en pente



Pente parallèle à la voie



Pente perpendiculaire à la voie et alignement par rapport à la voie



Pente perpendiculaire à la voie et retrait > 3

Accusé de réception en préfecture
061-200330000-20260303-PLUi des Sources de l'Orne
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de mise en ligne : 17/03/2026

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles incluent les limites latérales et les limites de fond de terrain. Dans le cas des parcelles de forme triangulaire, la règle d'implantation ne s'applique que sur une seule des limites séparatives.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à une voie publique, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Margelle : pierre ou assise de pierre formant le rebord d'un puits, d'une fontaine.

Modénature : éléments ornementaux d'une façade qui contribuent à caractériser le style architectural du bâtiment et à mettre en valeur la façade (encadrements d'ouverture, corniches, linteaux, moulures, caissons, etc.).

Nuisance : elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

Opération (d'aménagement) d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Petit patrimoine : le petit patrimoine désigne tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Exemple : lavoirs, fours à pain, puits, chapelles, calvaires, pigeonniers...

Recul : distance d'implantation d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction : fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Remblai : travail de terrassement exécuté pour faire une levée, égaliser un terrain, ou garnir un mur d'un revêtement en terrasse à partir de matériaux rapportés.

Rénovation d'une construction : fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction : fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Ruine : est considérée comme ruine la construction qui ne comporte pas l'essentiel des murs porteurs dans une proportion inférieure à 3 sur 4 et leur hauteur est inférieure à 2 mètres. (Cf construction existante : voir définition dans le présent lexique).

Showroom : lieu d'exposition, et éventuellement de vente, permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits qu'il propose à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle est calculée conformément au Code de l'urbanisme (article R.111-22).

Terrain naturel : le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) : un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 – 14NT01924).

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique et recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Elle peut comprendre la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Voie de référence : La voie de référence est, dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur plusieurs voies, la voie choisie pour la règle d'alignement des constructions par rapport à l'emprise publique.

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions ci-dessous sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Des précisions et exemples issus du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat durable d'avril 2017 ont été apportés pour en éclairer l'application.

Destination « exploitation agricole et 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.

Destination « habitation »

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.

Cette sous-destination recouvre également :

- *les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;*
- *les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limités à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) ;*
- *les meublés de tourisme (dont les gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*

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.

TITRE II – DÉFINITION DES DESTINATIONS

Destination « commerce et activité de service »

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.

Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

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

Elle n'inclut pas la restauration collective, qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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.

Destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »

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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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.

Elle recouvre les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols

1. Le règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables : Art. R. 111-2, Art. R. 111-4, Art. R. 111-20, Art. R. 111-23, Art. R. 111-26, Art. R. 111-27.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLUi.

Rappel sur les prescriptions liées aux risques technologiques

3.1. Les ouvrages de transport de gaz

Les canalisations et installations annexes de transport de gaz engendrent des servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1) et des servitudes d'implantation et de passage (I3). Les dispositions et plans de ces servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLUi.

Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans le périmètre de ces SUP devra faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau.

3.2. Les ouvrages électriques

Les ouvrages du réseau de transport d'électricité engendrent des servitudes relatives au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (I4). Les dispositions et plans de cette SUP sont annexées au PLUi.

Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé à moins de 100 mètres d'un ouvrage figurant sur le plan de servitude devra faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau.

Accusé de réception en préfecture
061200012 DE 2023-4334
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en mairie : 20/03/2024

4. Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil communautaire, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

5. Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLUi, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

6. L'appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUi s'oppose à l'article R. 151-21. Chaque nouvelle parcelle issue d'une division ou chaque nouvelle construction est soumise à l'application du règlement de chaque zone.

Chapitre 2 : Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUi. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

1. Les zones urbaines, dites « U »

1.1. Les zones urbaines, dites « zones UA » : sont classés en zone UA les secteurs correspondant aux centres anciens. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

- **La zone « UAzp »** correspond au centre ancien d'Essay qui est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) (Arrêté préfectoral du 28/06/2002).

1.2. Les zones urbaines, dites « zones UB » : sont classés en zone UB les secteurs correspondant à de l'habitat diffus ou des lotissements. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

1.3. Les zones urbaines, dites « zones UL » : sont classés en zone UL les secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif. La zone est principalement destinée aux sports, aux loisirs, ainsi qu'au tourisme et aux hébergements de plein air, ainsi qu'à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire.

1.4. Les zones urbaines, dites « zones UEa » : sont classés en zone UEa les secteurs correspondant aux zones d'activités de proximité.

- **Les secteurs, « UEac » :** sont classés en zone UEac les secteurs de l'avenue du 8 mai 1945 et des Vaux Beuves où les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous conditions.

1.5. Les zones urbaines, dites zones « UEi » : est classé en zone UEi le Parc d'activités du Pays de Sées destiné à recevoir des activités à dominante industrielle et logistique.

2. Les zones à urbaniser, dites « AU »

2.1. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUB » : sont classés en zone 1AUB les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

2.2. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUE » : sont classés en zone 1AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'extension des zones d'activités de proximité et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

2.3. Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUB » : Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

3. Les zones agricoles, dites « A »

3.1. Les zones agricoles, dites « zones A » : sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3.2. Les zones agricoles, dites « zones Ah » : sont classés en zone Ah les secteurs correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves à usage d'habitations peuvent être édifiées.

3.3. Les zones agricoles, dites « zones Ae » : sont classés en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

3.4. Les zones agricoles, dites « zones Aet » : sont classés en zone Aet les secteurs correspondant à un site accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics situés dans le milieu rural.

4. Les zones naturelles, dites « N »

4.1. Les zones naturelles, dites « zones N » : sont classés en zone N les secteurs, 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, 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.

- **Les secteurs « Nj »** correspondent aux secteurs à proximité des bourgs pouvant accueillir des jardins familiaux et des constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public.

4.2. Les zones naturelles, dites « zones NL » : sont classés en zone NL les secteurs destinés à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des constructions neuves peuvent être réalisées. Les secteurs NL1 n'ont pas vocation à être imperméabilisés mais permettent des aménagements légers liés au tourisme et aux loisirs.

4.3. Les zones naturelles, dites « zones Nc » : sont classés en zone Nc les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces sites sont autorisées.

Chapitre 3 : Règles figurant aux documents graphiques du PLUi qui s'appliquent en complément des zones

1. Les prescriptions environnementales

1.1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que les haies, les ripisylves, les alignements d'arbres, et les terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les travaux ayant pour effet de supprimer de manière définitive, de remplacer, et de valoriser les haies identifiées au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les pratiques de gestion sylvicoles (telles que l'égavage, l'émondage, etc.) ne sont pas concernées. La déclaration préalable pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte. Des mesures compensatoires pourront être à réalisées, en accord avec le/la technicien(ne) et l' élu référent de la CdC des Sources de l'Orne et des mesures présentées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Les haies ».

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages du réseau de transport d'électricité.

- L'identification des linéaires bocagers à planter impose la réalisation du linéaire lors du projet d'ensemble assuré

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'identification des terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès).

▪ Les secteurs potentiels de renaturation (indiqués à titre indicatif)

Les secteurs potentiels de renaturation sont identifiés de manière non exhaustive. Leur identification vise à anticiper les objectifs de 0 artificialisation nette des sols à horizon 2050.

▪ Les espaces boisés classés et les arbres remarquables (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés et les arbres remarquables délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

La création de voies d'accès dans un secteur situé en EBC est interdite.

▪ Les cours d'eau (indiqués à titre indicatif)

Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique sont issus de la cartographie progressive du département de l'Orne représentant les données actuellement disponibles sur les écoulements qui sont potentiellement des cours d'eau. Cette donnée n'est pas exhaustive. Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau, y compris ceux qui auraient pu être omis dans les inventaires.

Les secteurs en bordure des cours d'eau sont protégés (corridor de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau) contre toute forme d'urbanisation, d'imperméabilisation et de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues, garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.
- L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En outre, il convient de se reporter aux dispositions et règles des SDAGE et des SAGE et des dispositions du Code de l'Environnement.

▪ Les plans d'eau (indiqués à titre indicatif)

Les plans d'eau et points d'eau identifiés sur le règlement graphique sont issus de la BD topo de l'IGN. Cette donnée n'est pas exhaustive. Les protections ci-après s'appliquent à tous les plans d'eau, y compris ceux qui n'apparaissent pas sur le règlement graphique.

Il convient que le PLUi prenne les dispositions permettant de protéger les plans d'eau, en compatibilité avec les SAGE Sarthe Amont et Orne Amont. Par soucis de cohérence, la Cdc a fait le choix d'harmoniser ces règles à l'échelle du territoire intercommunal. L'article 2 du règlement du SAGE Sarthe Amont et l'article 3 du règlement du SAGE Orne Amont sont repris ici.

Art. 2 SAGE Sarthe Amont : Les remplissages de plans d'eau en dérivation, par pompage ou par prélèvement dans le réseau hydrographique superficiel, sont interdits du 15 juin au 30 septembre. Cette règle s'applique à l'ensemble des plans d'eau, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement.

Art. 3 SAGE Orne Amont : Toute création de nouveau plan d'eau, quelle que soit sa superficie, qu'il soit soumis ou non à déclaration ou autorisation en application des articles L. 214-1 et R. 214-1 du code de l'environnement (rubrique 3.2.3.0. en vigueur au jour de la publication du SAGE), est interdite, sauf si :

- Le plan d'eau est uniquement alimenté par les eaux de ruissellement d'un bassin versant et les eaux de surverse ou de vidange ne sont pas rejetées directement dans le réseau hydrographique ;

OU

- Le projet fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'une déclaration d'intérêt général (DIG) délivrée au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;

OU

- Le projet fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général prise en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement liée à la conduite d'une enquête publique environnementale (article L. 123-1 du code de l'environnement) ;

OU

- Le plan d'eau appartient à l'une des catégories suivantes : plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable ou à l'hydroélectricité, lagunes de traitement des eaux usées, plans d'eau de remise en état des carrières, plans d'eau utilisés en protection des forêts ou pour la lutte contre les incendies, bassins de gestion des eaux pluviales, ouvrages de lutte contre les coulées de boues.

▪ Les zones humides (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute construction, extension de construction existante, ou

aménagement est interdit.

Accusé de réception en préfecture
061200039113-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et la création de plan d'eau y sont interdits.

Les restrictions admises à la préservation des zones humides, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (réseaux eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Conformément à la réglementation, la préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition ou à la dégradation de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions du Code de l'Environnement et des dispositions des SDAGE et des SAGE.

Il est précisé que :

- L'inventaire n'est pas exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.
- Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

1.2. Le risque inondation

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin de l'Orne Amont

Les périmètres des secteurs couverts par le PPRI institué par Arrêté préfectoral du 14 février 2012 sont identifiés dans les documents graphiques.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Les dispositions réglementaires afférentes figurent en annexe du PLUi, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un PPRI, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

▪ Les zones d'expansion de crues (ZEC)

Les champs ou zones d'expansion de crue sont des zones subissant des inondations naturelles. Elles font toujours partie, par définition, du lit majeur d'un cours d'eau délimité dans l'atlas des zones inondables. Selon la circulaire du 24/01/1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, les zones d'expansion de crue « à préserver » sont les secteurs « non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés » et où les crues peuvent stocker une grande quantité d'eau. « Elles jouent un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval, et en allongeant la durée de l'écoulement. Les crues peuvent ainsi dissiper leur énergie au prix de risques limités pour les vies humaines et les biens. »

Il convient que le PLUi prenne les dispositions permettant de préserver les zones d'expansion de crues de toute urbanisation ou aménagement nouveaux, en compatibilité avec les Plans de Gestion des Risques (PGRI) des bassins Loire-Bretagne (disposition 1.2) et Seine-Normandie (dispositions 2.C.1 et 2.C.2).

L'article 7 du règlement du SAGE Sarthe-Amont est repris ici. Dans ces zones, les installations, ouvrages, remblais, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement sont interdits sauf si sont démontrées :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre les risques d'inondation des personnes, ainsi que des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones :
 - les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent ;
 - les infrastructures de transport structurantes pour le territoire, déclarées d'utilité publique.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition d'une zone d'expansion des crues, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, à proximité immédiate du projet, la création ou la restauration de zones d'expansion des crues équivalentes sur le plan fonctionnel (absence d'augmentation des vitesses d'écoulement à l'aval, compensation volumétrique par tranches altimétriques données, etc.).

2. Les prescriptions patrimoniales

2.1. Le patrimoine bâti

- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Essay valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La ZPPAUP a été instituée par Arrêté préfectoral du 28 juin 2002. Elle couvre le centre ancien d'Essay et ses abords. Le périmètre est identifié dans les documents graphiques. Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de protection doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments

Accusé de réception en préfecture
0611003343
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

de France, qu'il relève du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.

Les dispositions réglementaires afférentes figurent en annexe du PLUi, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur les secteurs couverts par la ZPPAUP, il convient de respecter le règlement de la ZPPAUP en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

- Le patrimoine à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Certains éléments bâtis ou non ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural sont identifiés dans les documents graphiques. Toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume sera soumise à une déclaration préalable. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou non devra faire l'objet d'un permis de démolir. Toute construction nouvelle pour la création d'un nouveau logement sera interdite. Les propriétés concernées doivent conserver les écrans de verdure dans lesquelles elles s'inscrivent. Ils sont en outre concernés par le Chapitre 2 du Titre IV du règlement écrit.

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle (au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles et naturelles, sont désignés dans les documents graphiques du PLUi les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination par les tiers ou par une exploitation agricole en vue de la diversification de son activité. En cas de cessation de l'activité agricole depuis plus de 3 ans, les bâtiments repérés comme relevant d'une exploitation agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination par les tiers.

Le changement de destination d'une construction en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'une construction en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ils sont en outre concernés par le Chapitre 2 du Titre IV du règlement écrit.

3. Les prescriptions réglementaires

3.1. Les règles graphiques d'implantation

- Application de la loi Barnier (au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme)

L'A28 et L'A88 sont classées autoroutes à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, une marge de recul de 100 mètres par rapport à leurs axes et à ceux de leurs bretelles d'échangeurs est applicable.

La RD958 et la RD438 sont classées départementales à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, une marge de recul de 75 mètres par rapport à leurs axes et à ceux de leurs bretelles d'échangeurs est applicable.

Les constructions et installations y sont interdites, sauf :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en mairie : 17/03/2026

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les réseaux d'intérêt public.
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Un secteur de dérogation à l'application de l'article L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme est identifié au plan de zonage (parc d'activités du pays de Sées) et renvoi à l'annexe du PLUi qui détail la réflexion qui a amené aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur.

3.2. Les emplacements réservés et les servitudes de projet (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés et les servitudes de projet. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement du PLUi qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et de programmes de logements fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future (article L.151-41 du Code de l'urbanisme). Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné (article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Les secteurs de servitude interdisent, pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global toute nouvelle construction ou installation de plus de 20 m² de surface de plancher. L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.

3.3. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi délimitent les quartiers ou secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation par bourg sont applicables. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

3.4. La diversité commerciale (au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme)

- Les commerces et les linéaires commerciaux à protéger

Sur les constructions pointées en tant que « commerces à protéger » et le long des linéaires commerciaux repérés dans les documents graphiques, le changement de destination des constructions à usage d' « artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d' « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le changement de destination peut être autorisé si :

- Celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.
- Celui-ci s'effectue sur des locaux qui ne sont plus occupés par une activité depuis plus de cinq ans.

- Les « périmètres de centralité »

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² devront s'installer uniquement dans les périmètres de centralité lorsqu'ils sont identifiés dans les documents graphiques.

Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existants et situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Chapitre 4 : Dispositions spécifiques

1. Les adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLUi 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. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement d'application de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de rendre l'immeuble conforme à la réglementation de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Les caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable. Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

3. Les autorisations spéciales

3.1. Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 4. à 10. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (Ex : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

3.2. Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre :

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

3.3. Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20, R. 111-21, R. 111-26, et R. 111-27 du Code de l'urbanisme.

- 3.4.** Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité, sont admis dans l'ensemble des zones.
- 3.5.** Les ouvrages à haute et très haute tension du réseau de transport d'électricité sont admis dans l'ensemble des zones, ainsi que les modifications ou surélévations ultérieures pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Chapitre 5 : Demandes d'autorisation d'urbanisme décidées par le conseil communautaire ou les conseils municipaux

1. Le permis de démolir (au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme)

Le permis de démolir est institué sur les communes ayant pris une délibération dans ce sens. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

1.1. D'une construction listée à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

1.2. D'un élément de petit patrimoine.

- 1.3.** De toute construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, notamment d'un bâtiment repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition exogène permettant sa mise en valeur.

2. Les installations de clôtures (au titre de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme)

Conformément à la délibération du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Chapitre 6 : Règles figurant aux documents graphiques de l'annexe « risques » du PLUi qui s'appliquent en complément des zones

1. Risque d'inondation par débordements de cours d'eau

Les atlas des zones inondables apportent une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire. S'il n'y pas à ce jour de règlement associé, il convient que le PLUi prenne les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, en compatibilité avec les Plans de Gestion des Risques (PGRI) des bassins Loire-Bretagne et Seine Normandie.

Lorsque les zones inondables recouvrent le périmètre d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI), c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans les zones inondables, sont interdits :

- Les nouvelles digues ou nouveaux remblais, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets ;
- Les sous-sols ;
- Les établissements recevant du public (ERP) sanitaires, sociaux et médico-sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans les zones inondables, sont autorisés :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions ;
- Les reconstructions et changements de destination des biens existants sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. Risque d'inondation par remontées de nappes

Dans la zone où des débordements de nappe sont observés (bleue sur les cartes interactives de la Dreal Normandie) :

Sont interdits :

Les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination et les annexes des :

- habitations,
- lotissements,
- campings,
- bâtiments ERP,
- bâtiments industriels et artisanaux,
- bâtiments agricoles (hors méthaniseurs),
- les méthaniseurs,
- les piscines enterrées ou semi-enterrées,
- les reconstructions sous réserve que l'origine des dommages ne soit pas due aux inondations.

Dans la zone où la nappe à une profondeur comprise entre 0 et 5 m (rose, jaune et verte sur les cartes interactives de la Dreal Normandie) :

Sont interdits :

- Les sous-sols,
- Les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux,
- Les constructions, extensions, changements de destination raccordés à un dispositif d'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Les infiltrations de l'eau pluviale dans le sol.

Prescriptions :

- les constructions, extensions, changements de destination raccordables à un réseau collectif d'assainissement, sous réserve d'un avis favorable du maire ;
- les constructions, extensions, changements de destination non raccordables à un réseau collectif d'assainissement sous réserve d'un avis favorable du SPANC sur le dispositif d'assainissement autonome ;
- le constructeur dans la mise en œuvre de travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation de la construction.

Prescription spécifique pour la zone où la nappe a une profondeur comprise entre 0 et 1 m (rose) :

- Les circuits électriques doivent faire l'objet d'une redistribution ou d'une modification pour leur mise hors d'eau ;
- Les réseaux d'eaux usées doivent faire l'objet d'une installation de clapets anti-retour sur le branchement.

3. Risque de mouvements de terrain

Dans les secteurs de prédispositions modérées à très fortes (rouge et orange) :

- Sont interdits : Les constructions nouvelles.
- Sont autorisés : En secteur déjà bâti, les extensions mesurées et les annexes sous condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées.

Dans les secteurs de prédispositions faibles à modérées (jaune) :

- Sont autorisés : En secteur déjà bâti, les constructions nouvelles recevant un avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur l'assainissement individuel.

- Sont autorisés : Les extensions mesurées et les annexes.

Accusé de réception
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Sont autorisés : Les constructions de bâtiments agricoles.

4. Risques liés aux cavités souterraines

Dans les périmètres identifiés en application du principe de précaution :

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, sauf si la présence du risque est écartée à la suite d'investigations particulières (sondages, décapages du sols...) ou de travaux de suppression du risque (comblement de la cavité souterraine, ...) ;
- La création d'accès à un projet de construction.

Sont autorisés, à l'intérieur des zones à risque, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction :

- Les annexes non habitables (garages, abris de jardin,...) ;
- Les extensions mesurées sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées ;
- La réhabilitation des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou d'exposer davantage de personnes au risque ;
- La réhabilitation des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles après examen de toutes les autres possibilités.

Dans tous les cas, le dimensionnement des fondations doit intégrer l'existence présumée du risque.

5. Risques liés aux chutes de blocs rocheux

Dans tous les secteurs de prédispositions :

- Sont interdits : Les constructions nouvelles à 100 m autour des zones prédisposées.
- Sont autorisés : En secteur déjà bâti, les extensions mesurées et annexes sous condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées.

6. Risques liés aux chutes d'arbres et aux incendies des forêts domaniales

Le long des périmètres des bois et forêts soumis au régime forestier (annexe 6e du PLUi), une zone non constructible d'une largeur de 30m est instaurée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions communes aux différentes zones sont regroupées dans cette partie.

Chapitre 1 : Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règles générales

- 1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. (cf. OAP thématique : Intégration paysagère des constructions).
- 1.2. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc. (cf. OAP thématique : Intégration paysagère des constructions).
- 1.3. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.
- 1.4. En outre, pour les constructions d'activités et d'équipements publics, des volumes de constructions simples seront privilégiés.

2. Les façades

- 2.1 Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- 2.2 Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.
- 2.3 L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- 2.4 Les murs existants en pierres apparentes de qualité et de bonne tenue doivent être conservés, sans être crépis, enduits, ni peints, ni sablés à sec, afin de conserver leur aspect de surface. En outre, la remise à nu des façades en pierres est encouragée lors des travaux de ravalement.

3. Les toitures

- 3.1. Pour toute construction neuve d'habitation, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en tuiles, en zinc, en bac acier ou en matériaux présentant un aspect similaire. D'autres matériaux naturels ou recyclables peuvent être employés pour les habitations légères de loisirs.

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

3.2. Dans le cadre d'une extension d'une habitation, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

3.3. Pour les constructions d'activités économiques et d'équipements publics, les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et les toits plats sont autorisés.

3.4. Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

5. Eléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée. L'intégration des panneaux photovoltaïques à la construction sera privilégiée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

6. Les publicités

6.1. L'article L581-8 du Code de l'environnement interdit la publicité aux abords des monuments historiques, dans le périmètre du SPR d'Essay, dans le PNR Normandie Maine, dans les sites inscrits et dans les sites Natura 2000.

Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Toute intervention sur les bâtiments et éléments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf lexique), les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et modénatures s'il en existe (cf. OAP thématique : Le patrimoine bâti).

2. Le changement de destination du petit patrimoine est interdit. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

3. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural doit faire l'objet d'un permis de démolir.

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies aux articles 5., sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public ou sur un fonds voisin privé, au cas par cas.
2. L'implantation et l'orientation des constructions permettent de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs. La distribution intérieure des pièces des logements tient compte de l'exposition du bâti.
3. Les matériaux et couleurs choisis pour le bâti cherchent une performance thermique, en privilégiant les couleurs claires.
4. L'utilisation des matériaux biosourcés est encouragée dans le cadre de la construction et de la rénovation des logements et des bâtiments issus du tertiaire (privés et publics).
5. Les constructions sont conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes.

Chapitre 4 : Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans division.s foncière.s.
- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Chapitre 5 : Imperméabilisation et végétalisation

1. Les projets d'aménagement d'ensemble couvert par une OAP et l'aménagement extérieur des constructions doivent être conçus pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale en s'appuyant prioritairement sur des solutions naturelles (noues végétalisées par exemple).
2. Les projets d'aménagement d'ensemble couvert par une OAP doivent être conçus pour végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique.
3. La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

4. Les essences locales non allergènes et la mixité des végétaux doivent être encouragées. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe du règlement.

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Chapitre 6 : Clôtures

1. Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux de bonne qualité. Les matériaux naturels (haie, bois, brande de bruyère, ...) sont favorisés.
2. Les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, briques creuses, etc. sont interdits.
3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
4. Leur aspect, dimensions, matériaux et couleurs doivent tenir compte en priorité des clôtures avoisinantes et de la construction principale.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel. La partie en mur-plein ne doit pas excéder 1 mètre, à l'exception des murs en pierres qui peuvent s'élever jusqu'à 2 mètres. La hauteur peut être supérieure pour les activités économiques sous réserve de contraintes de sécurité justifiées.
6. La clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.
7. Un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol. Lorsqu'il s'agit d'un grillage, les mailles au niveau du sol respectent une trame d'au minimum 10 x 10 cm.
8. Les ouvertures de portes ou portillons sur les bois et forêts soumis au régime forestier (annexe 6e du PLUi), sont interdites. Une largeur minimum de 1m doit être maintenue entre la clôture de propriété et la limite de la forêt domaniale, sur fonds riverain et non domaniale, afin de permettre l'entretien de la clôture.

Chapitre 7 : Stationnement

1. Règles générales

1.1 Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ou 0,5 aire de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

1.2 Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. La réalisation d'aires de manœuvre doit respecter les dispositions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

- a) Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies et emprises publiques, et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.
- b) En cas d'impossibilité technique ou foncière justifiée de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, leur aménagement pourra se réaliser prioritairement sur une emprise privée, située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Cette possibilité sera soumise à l'accord de la commune.
- c) En cas d'impossibilité technique ou foncière justifiée de réalisation d'aires de stationnement sur l'emprise privée située dans un rayon de 200 mètres, leur aménagement pourra se réaliser sur une emprise ou voie publique située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Cette possibilité sera soumise à l'accord de la commune.

1.3 Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

1.4 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement ou au sein des opérations d'ensemble, le nombre de places exigées pourra être réduit ou revu à la hausse, sous réserve d'une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

1.5 La mutualisation des aires de stationnements sera recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

1.6 Le traitement du sol des aires de stationnement de véhicules légers à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2. Nombre minimal exigé

Zones	UA	UB/1AUB	Autres zones U et AU
Habitation			
Logement	1 pl./logt	2 pl./logt	1 pl./logt
Hébergement	1 pl./4 chambres ou logts créés		
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
1 pl./tranche de 40m2 SP créée			
Aucune place exigée dans les centralités délimitées au règlement graphique pour les 100 premiers m2 de SP créée			

1200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE

usé de réception en préfecture

te de télétransmission : 17/03/2026

Accusé de réception en préfecture
061200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Hôtels et autres hébergements touristiques
1 pl./2 chambres créées
Industrie, entrepôt
1 pl./tranche de 100m2 SP créée
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public
1 pl./unité de 40 personnes accueillies
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Aucune place exigée > Renvoi aux règles générales ci-dessus

Chapitre 8 : Equipements et réseaux

1. Accès et voiries

1. Accès

- 1.1. Pour l'ensemble des zones : Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation, à la sécurité publique et à la collecte des ordures ménagères.
- 1.2. Pour l'ensemble des zones : La création d'un accès peut être refusée si elle est susceptible d'occasionner une gêne pour la visibilité, la circulation et la sécurité des usagers.
- 1.3. Pour l'ensemble des zones : Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Lorsque le terrain est desservi par une voie départementale et une voie communale, la création d'accès sur la voie communale sera privilégiée.

2. Voiries

- 2.1. Pour l'ensemble des zones : Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (ex : voie de transit, voie de desserte, zone de rencontre).
- 2.2. Pour les zones UA/UB/UL et 1AU_b : Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
- 2.3. Pour les zones UEA/UEI et 1AU_e : Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds lorsque cela est nécessaire, après avis de l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets et du service départemental d'incendie et de secours.

2. Desserte par les réseaux

1. Règles générales

- 1.1. Pour l'ensemble des zones : Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 1.2. Pour l'ensemble des zones : Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine public devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

2. Eau potable

- 2.1. Pour l'ensemble des zones : Toute construction ou installation nouvelle (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur. L'alimentation des constructions agricoles pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

3. Eaux usées

- 3.1. Pour l'ensemble des zones : L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 3.2. Pour l'ensemble des zones : Toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Les bâtiments et installations agricoles évacueront leurs eaux usées et effluents non traités selon les normes sanitaires en vigueur.
- 3.3. Pour l'ensemble des zones : Si aucun réseau collectif d'assainissement n'est établi, toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Pour les zones U, 1AU et 2AU : La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public doit être préservée. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
- 3.4. Pour les zones UA/UB/UL et 1AU_b : Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.
- 3.5. Pour les zones U/AE et 1AU_e : Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée non domestique, le pétitionnaire doit respecter l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique ; justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ; et signer une autorisation et une convention de rejet avec l'autorité compétente.
- 3.6. Pour les zones 2AU, A et N : Pour tout projet d'extension d'habitation ou d'activités économiques autres qu'agricoles, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

4. Eaux pluviales

- 4.1. Pour l'ensemble des zones : Pour toute construction, les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont favorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur.
- 4.2. Pour l'ensemble des zones : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

- 4.3. Pour l'ensemble des zones : Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois, lorsqu'un réseau existe et si le terrain le permet, il est tout de même recommandé d'assurer l'infiltration des eaux pluviales au sein de la parcelle.
- 4.4. Pour l'ensemble des zones : En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5. Communications électroniques

- 5.1. Pour l'ensemble des zones : La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 5.2. Pour l'ensemble des zones : Les voies nouvelles ou la réfection des existantes devront prévoir le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions susceptible de requérir un branchement.

6. Énergie et électricité

- 6.1. Pour l'ensemble des zones : La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

7. Gestion des déchets

- 7.1. Pour l'ensemble des zones : Pour toute demande d'urbanisme, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être pris en compte dès le début du projet et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets.
- 7.2. Pour l'ensemble des zones : Tout projet devra disposer des capacités suffisantes de stockage des déchets, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.
- 7.3. Pour l'ensemble des zones : Un local à déchet pourra être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux.
- 7.4. Pour l'ensemble des zones : Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont encouragés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les zones urbaines, dites « zones UA » : sont classés en zone UA les secteurs correspondant aux centres anciens. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

- Le secteur « **UAzp** » correspond au centre ancien d'Essay qui est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UA1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			*
	Exploitation forestière			*
Habitation	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros		✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓ sous conditions	
	Entrepôt		✓ sous conditions	
Secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Article UA2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
3. Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
5. **En secteur UAzp**, en sus des dispositions 1., 2., 3. et 4. ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
 - 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 1.2. Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UA8.
 - 1.3. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 1.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
 - 1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » lorsqu'ils sont délimités sur les documents graphiques.

Accusé de réception en préfecture
0612000935111-20200912-DEL 2020-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

3. Les extensions mesurées des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existants et situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés, sont autorisées dans les conditions définies à l'article UA8.
4. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :
 - Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
 - Respectent outre le règlement de la zone UA, les OAP (dans un rapport de compatibilité).
5. **En secteur UAzp**, en sus des dispositions 1., 2., 3. et 4. ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les éléments figurant dans les documents graphiques du règlement (commerces à protéger, linéaires commerciaux et périmètres de centralité) au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
2. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, le front bâti (cf lexique : alignement) se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

3.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

Accès au règlement
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 3.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- 3.3. Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.
- 3.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 3.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 3.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.
- 3.7. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.
4. **En secteur UAzp**, en sus des dispositions 1., 2. et 3. ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².
4. **En secteur UAzp**, en sus des dispositions 1., 2. et 3. ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

En secteur UAzp, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article UA8. Emprise au sol

1. Les extensions des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi.
2. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.
3. **En secteur UAzp**, en sus des dispositions 1. et 2. ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA9. Règles de hauteur

1. Règles générales

- 1.1 La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- 1.2 La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions avoisinantes.

2. Dispositions particulières

- 2.1 La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 10 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.
- 2.2 La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 2.3 Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

3. Secteur UAzp

En sus des règles générales et dispositions particulières ci-dessus, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

En secteur UAzp, en sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

061200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article UA11. Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

En secteur UAzp, en sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA12. Imperméabilisation et végétalisation

En secteur UAzp, en sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Article UA12. Clôtures

En secteur UAzp, en sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi, les règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP s'appliquent, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les zones urbaines, dites « zones UB » : sont classés en zone UB les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UB 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			*
	Exploitation forestière			*
Habitation	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros		✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓ sous conditions	
	Entrepôt		✓ sous conditions	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260112-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article UB 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
3. Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Article UB 3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
 - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 1.2. Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UB 8.
 - 1.3. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 1.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
 - 1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » lorsqu'ils sont délimités sur les documents graphiques.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

3. Les extensions mesurées des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés, sont autorisées dans les conditions définies à l'article UB 8.
4. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :
 - Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
 - Respectent outre le règlement de la zone UB, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

Article UB 4. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

Les éléments figurant dans les documents graphiques du règlement (commerces à protéger, linéaires commerciaux et périmètres de centralité) au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Le front bâti (cf lexique : alignement) se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

Accusé de réception en préfecture
06120035110
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

2.3. Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.

- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.
- 2.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.
- 2.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

Article UB 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article UB 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 8 Emprise au sol

1. Les extensions des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi.
2. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article UB 9 Règles de hauteur

1. Règles générales :

- 1.1 La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.
- 1.2 Pour les projets d'habitat collectif, la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 10 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut.
- 1.3 La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.4 Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

2. Dispositions particulières

- 2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- 2.2 Afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- 2.3 Afin que la hauteur des constructions principales ne dépasse pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions principales avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Les zones urbaines, dites « zones UL » : sont classés en zone UL les secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif. La zone est principalement destinée aux sports, aux loisirs, ainsi qu'au tourisme, aux hébergements de plein air et à l'accueil des gens du voyage, ainsi qu'à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UL1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			*
	Exploitation forestière			*
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			*
	Restauration	✓ sous conditions	✓	
	Commerce de gros			*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions	✓	
	Hôtels	✓ sous conditions	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions	✓	
	Cinéma	✓	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			*
	Entrepôt			*
	Bureau			*
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Accusé de réception en préfecture
 N° 11-20260312-DEL 2026-03-43-DE
 Date de transmission : 15/03/2026
 Date de réception en préfecture : 17/03/2026

Article UL2. Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
2. Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Article UL3. Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
 - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 1.2. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 1.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.4. Les logements des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la sécurité des équipements et activités autorisés dans la zone.
 - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section UL2 ne s'applique pas.
 - 1.6. L'hébergement hôtelier touristique de plein air à condition qu'il s'agisse d'aménagements d'aires de camping pour l'accueil permanent ou saisonniers de campeurs et de caravanes dans des secteurs dédiés.
2. . Sont admis, dès lors qu'ils ne constituent pas l'activité principale :
 - 2.1. Les constructions destinées à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle accessoires aux sous-destinations autorisées.

Article UL4. Mixité fonctionnelle et sociale

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Non réglementé
Date de réception préfecture : 17/03/2026

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UL5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Non réglementé

Article UL6. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article UL7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL8. Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL9. Règles de hauteur

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEA

Les zones urbaines, dites « zones UEa » : sont classés en zone UEa les secteurs correspondant aux zones d'activités de proximité.

- **Les secteurs, « UEac » :** sont classés en zone UEac les secteurs de l'avenue du 8 mai 1945 et des Vaux Beuves situés à Sées où les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous conditions.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UEa 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière	✓	✓	
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions en UEac	✓ sous conditions en UEa	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	✓	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article UEa 2. Types d'occupation ou d'affectation du sol interdites

1. Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
2. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Article UEa 3. Types d'occupation ou d'affectation du sol soumises à conditions particulières

1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section UEa2 ne s'applique pas.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
6. Les extensions mesurées des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLUi dans les conditions définies à l'article UEa 8.
7. **En secteur UEac**, en outre les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont admises uniquement lorsqu'elles font plus de 300 m² de surface de plancher (par construction ou transformation d'un bâtiment existant).
 - Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

Article UEa 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UEa 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1 Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2 L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3 Pour les extensions, rénovations, et réhabilitations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEa 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4 Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5 Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6 Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article UEa 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 4.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

4.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

Article UEa 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UEa 8. Emprise au sol

1. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.
2. **En secteur UEac** : Non règlementé.

Article UEa 9. Règles de hauteur

1. Règle générale

- 1.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.

2. Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- 2.2. Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEI

Les zones urbaines, dites zones « UEi » : est classé en zone UEi le parc d'activités du pays de Sées destiné à recevoir des activités à dominante industrielle et logistique.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UEi 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration	✓ sous conditions	✓	✗
	Commerce de gros	✓	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions	✓	
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓ sous conditions	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Accusé de réception en préfecture
061-200036111-20260313-DEL-4026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article UEi 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
2. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Article UEi 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UEi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité). L'annexe du PLUi « Étude loi Barnier » détail la réflexion d'aménagement qui a amené aux dispositions de l'OAP.
2. Sont admis :
 - 2.1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 2.2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section UEi2 ne s'applique pas.
 - 2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 2.4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
3. Sont admises sans restriction de surface, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale :
 - 3.1. Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms.
 - 3.2. Les constructions à usage de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées.

Article UEi 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UEi 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEi 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article UEi 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 4.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DE-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

4.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

Article UEi 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UEi 8. Emprise au sol

Non réglementé.

Article UEi 9. Règles de hauteur

1. Règle générale

1.1 La hauteur des constructions ne pourra excéder 23 mètres au point le plus haut.

2. Dispositions particulières

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUB » : sont classés en zone 1AUB les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1AUB 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article UB 1.

Article 1AUB 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UB, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

Articles 1AUB 4. à 1AUB 9.

Les règles applicables sont celles de la zone UB ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUB.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUE » : sont classés en zone 1AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'extension de zones d'activités de proximité et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1AUE 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article UEa 1.

Article 1AUE 2. et 3 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

4. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UEa, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

4.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

4.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

Articles 1AUE 4. à 1AUE 9.

Les règles applicables sont celles de la zone UEa ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUE.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUB » : Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 2AUB 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Les zones 2AUB constituent des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen ou long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation, qui nécessite une procédure d'évolution du PLUi.

Article 2AUB 2. et 3 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols, exceptées :

1. Les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné (avec un rapport de compatibilité). Toutefois, les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) sont interdites.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles, dites « zones A » : sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article A 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

En outre, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sont autorisées.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement			✗
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			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions	✓	
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Salles de congrès et d'exposition			✗

Accusé de réception en préfecture
du 17/03/2026 à 12h05, par 43-55
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article A 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux repérés sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination et les éléments de petit patrimoine.
 - 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels la section A2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrivoltaïsme sont interdites.
 - 1.5. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.
2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve :
 - 3.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
 - 3.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;
 - 3.3. De respecter les conditions définies à l'article A8. Les extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m² d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
4. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve :
 - 4.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

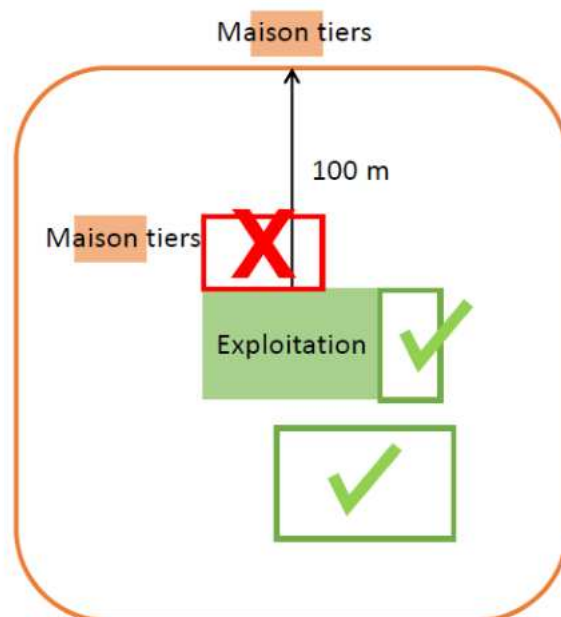
Accusé de réception en préfecture
0611 000035111-20260312-D012757343-E
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 4.3. De respecter les conditions définies à l'article A8. Les annexes par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m² d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
5. Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article A 1.
 - 5.1. Sous réserve pour les tiers d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans
 - 5.2. Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
 - 5.3. Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.
 - 5.4. Sous réserve de prendre en compte la potentielle présence de chiroptères et d'oiseaux dans la réhabilitation du bâtiment.

6. Lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole :

- 6.1. Les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance, sauf autorisation par dérogation de la préfecture.
- 6.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance,
- 6.3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans et relevant d'une autre exploitation :

Illustration des 6.1 et 6.2 de l'article A 2 et A 3



- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir des activités de diversification liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.
- La pratique du camping conformément à la réglementation en vigueur, liée au développement des activités agrotouristiques, sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole principale.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- Les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve que :
 - Les produits transformés, conditionnés ou commercialisés proviennent principalement de l'exploitation ;
 - Leur surface de plancher n'excède 300 m² ;
 - Soient respectées les conditions définies à l'article A 7.
- Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente sur le site de production est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, au vu de sa nature et de son importance.
 - Deux logements de fonction pourront être autorisés par site de production répondant à ces critères.
 - La création d'un logement devra être réalisée prioritairement par changement de destination des constructions repérées aux documents graphiques ou par rénovation, réhabilitation, restauration de bâtiments existants. En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste engendrant un surcoût de la rénovation par rapport à la construction neuve), la construction d'un logement neuf est possible dans les conditions définies aux articles A 7 et A 8.

Article A 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
061-200095111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

2.2. Pour les annexes des constructions.

2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article A 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec un espace agricole productif, les constructions, extensions et annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

2. Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article A 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute construction d'un nouveau logement de fonction, construction ou installation liée à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles, devra être attenante aux bâtiments de l'exploitation ou être localisée en densification du groupe de bâtiments existants sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité justifiée, elles pourront être localisées à proximité, dans la limite d'une distance maximale de 100 mètres.

1.1. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation, la construction d'un logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale au point les plus proches des constructions.

2.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Article A 8. Emprise au sol

1. La surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, maximale sur la durée de vie du PLUi* des extensions des constructions à usage d'habitation correspondra à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante ou à 50m2 maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

**A titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 100 m² de surface de plancher :*

$$SDP = (100 + (30\% \times 100)) = 130 \text{ m}^2$$

OU

$$SDP \text{ ou } EAS \text{ pour les bâtiments non constitutifs de } SDP = 100 + 50 = 150 \text{ m}^2$$

- 1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux) devront respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de 50 m² maximum. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.
 - 2.1. Les piscines couvertes et non couvertes et les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol.
 - 2.2. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.
3. Les logements de fonction agricoles créés par construction neuve devront respecter une emprise au sol maximale de 100 m².

Article A 9. Règles de hauteur

1. Les constructions à usage d'habitation

- 1.1. Règle générale : La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction. Si l'habitation existante mesure plus de 9 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.
- 1.2. Dispositions particulières : La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

2. Les annexes

- 2.1. Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

Accusé de réception en préfecture
061-200035141-1-PLUi des Sources de l'Orne
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

3. Les constructions à usage agricole

3.1. La hauteur des constructions projetées ne pourra pas excéder 15 mètres.

3.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

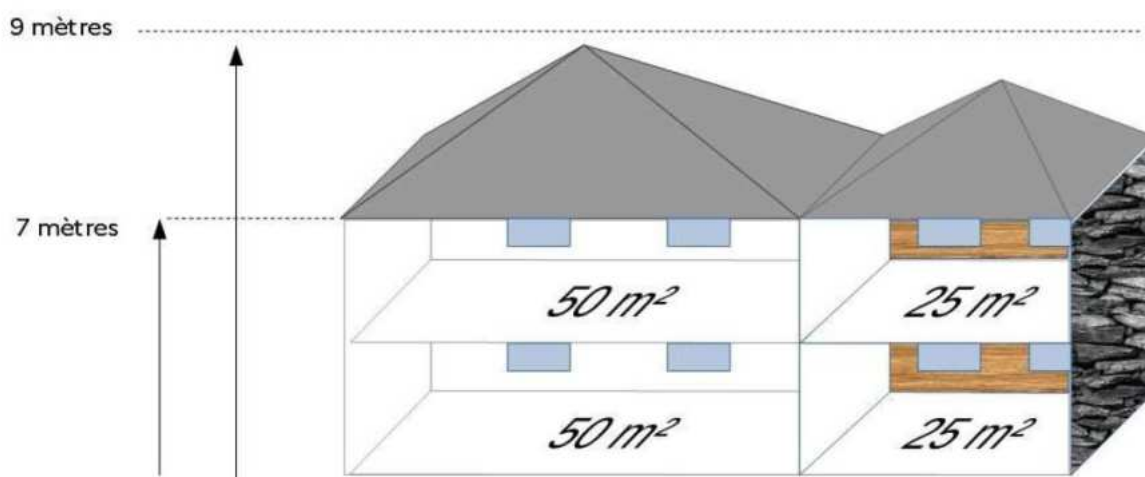
- Pour les ouvrages techniques (ex : silos, citernes).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé.

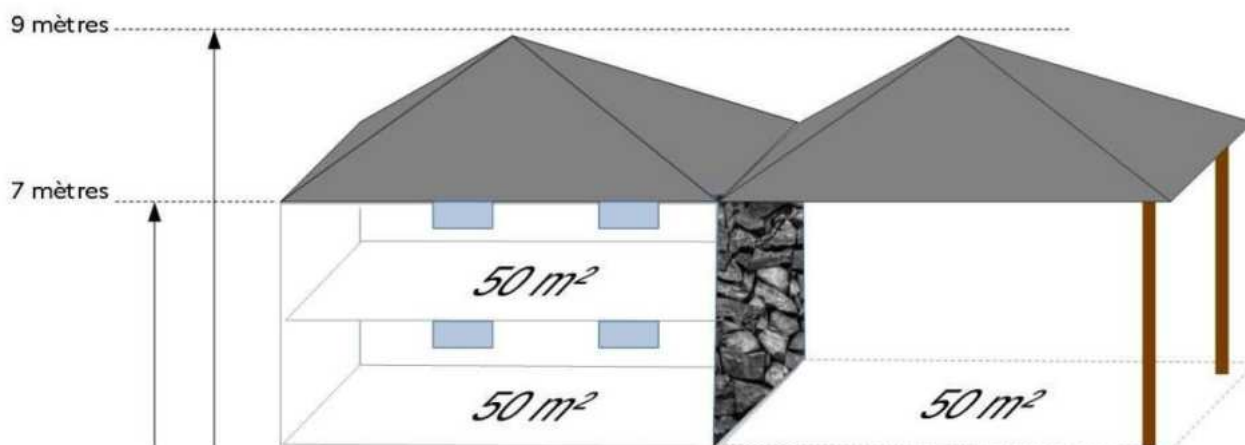
Illustration des articles A 7, A 8 et A 9

Pour les extensions

Une extension avec création de surface de plancher

Pour une habitation de 100 m²
de surface de plancher

L'extension **maximum** est de 50
m² de **surface de plancher**
(disposition la plus favorable
pour le pétitionnaire par rapport
à 30 % de 100m² soit 30 m²)

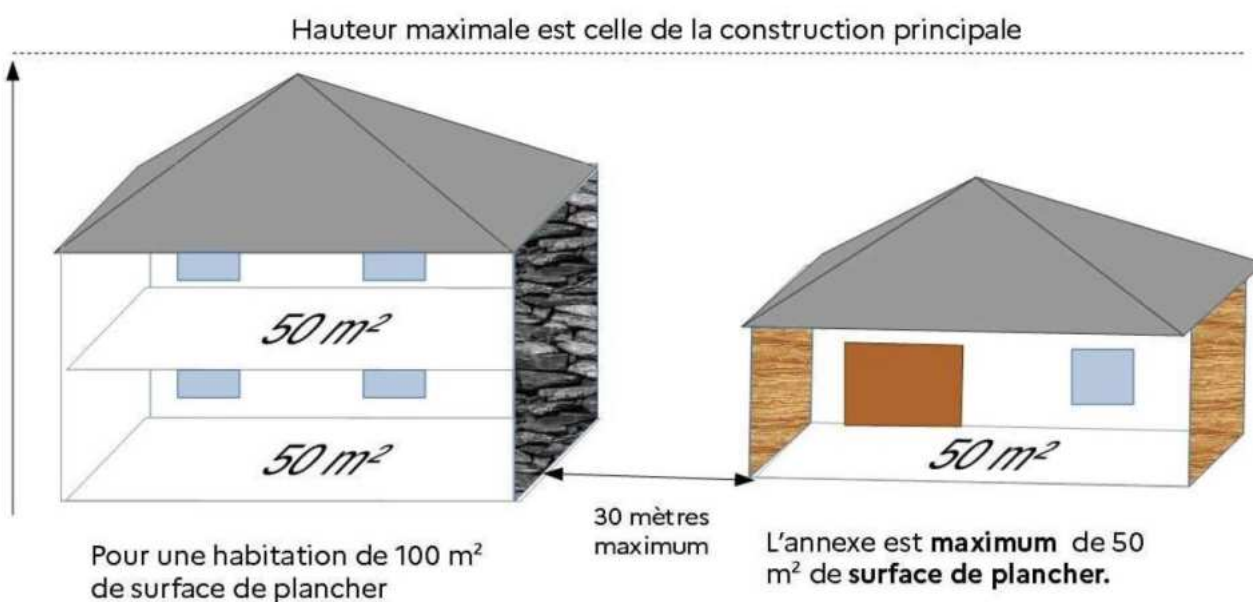
Une extension sans création de surface de plancher

Pour une habitation de 100 m²
de surface de plancher

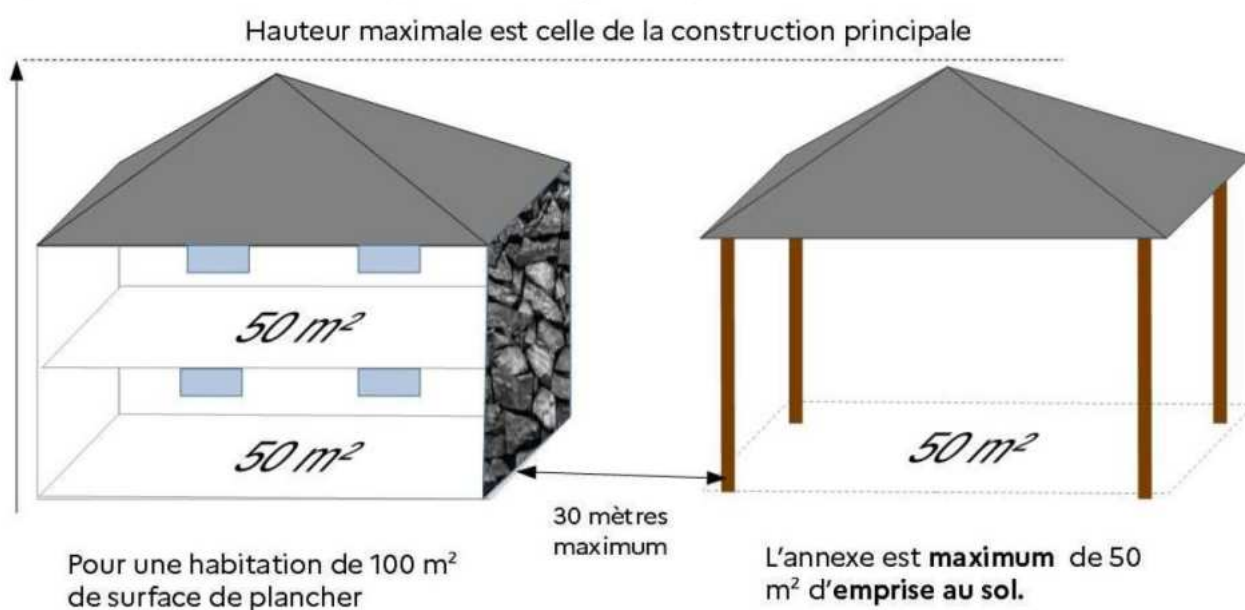
L'extension de l'habitation par un
bâtiment non constitutif de surface de
plancher est maximum de **50 m²**
d'emprise au sol (disposition la plus
favorable pour le pétitionnaire par
rapport à 30 % de 100m² soit 30 m²)

Pour les annexes (hors abris pour animaux et piscines)

Une annexe avec création de surface de plancher



Une annexe sans création de surface de plancher



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

Les zones agricoles, dites « zones Ah » : sont classés en zone Ah les secteurs correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves à usage d'habitations peuvent être édifiées.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Ah 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓	✓ sous conditions	
	Hébergement	✓ sous conditions		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions		
	Restauration	✓ sous conditions		
	Commerce de gros	✓ sous conditions		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions		
	Hôtels	✓ sous conditions		
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions		
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ sous conditions		
	Entrepôt	✓ sous conditions		
	Bureau	✓ sous conditions		
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article Ah 2. et 3 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
 - 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section Ah2 ne s'applique pas.
 - 1.5. Les aires à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 1.6. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.
2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve :
 - 3.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
 - 3.2. De respecter les conditions définies à l'article Ah 8, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.
4. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve :
 - D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
 - De respecter les conditions définies à l'article Ah 8, hors annexes créées par changement de destination.
5. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

5.1. Les changements de destination, les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi. Les extensions des

constructions à usage d'artisanat et commerce détail devront respecter les conditions définies à l'article Ah 8.

Article Ah 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ah 5 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
- En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front homogène, le front bâti (cf lexique : alignement) se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ah 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.6. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.
- 2.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

Article Ah 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ah 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article Ah 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale au point les plus proches des constructions.
 - 1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Article Ah 8. Emprise au sol (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. La surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, maximale sur la durée de vie du PLUi* des extensions des constructions à usage d'habitation correspondra à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante ou à 50m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

**A titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 100 m² de surface de plancher :*

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

$$SDP = (100 + (30\% \times 100)) = 130 \text{ m}^2$$

OU

SDP ou EAS pour les bâtiments non constitutifs de SDP = 100 + 50 = 150 m²

- 1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux) devront respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de 50 m² maximum. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.
 - 2.1. Les piscines couvertes et non couvertes et les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol.
 - 2.2. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination n'est pas réglementée.
3. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Article Ah 9. Règles de hauteur (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Règle générale

- 1.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction. Si l'habitation existante mesure plus de 9 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.
- 1.2 Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.3 La hauteur des constructions liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.
- 1.4 La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, n'est pas réglementée.

2. Dispositions particulières

- 1.1 La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.
- 1.2 Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

Les zones agricoles, dites « zones Ae » : sont classés en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Ae 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement	✓ sous conditions		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions		
	Restauration	✓ sous conditions		
	Commerce de gros	✓ sous conditions		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions		
	Hôtels	✓ sous conditions		
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions		
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ sous conditions		
	Entrepôt	✓ sous conditions		
	Bureau	✓ sous conditions		
	Centre de congrès et d'exposition			x

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20250312-DEL-2025-03-43-DE

Date de télétransmission : 17/03/2026

Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article Ae 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
 - 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section Ae 2 ne s'applique pas.
 - 1.5. Les aires à usage de stationnement ouvertes au public.
 - 1.6. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.
2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance :
 - 3.1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 3.2. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dans les conditions définies à l'article Ae 8, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.
 - 3.3. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement dans les conditions définies à l'article Ae 8, hors annexes créées par changement de destination.
4. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance :
 - 4.1. Les changements de destination, les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce détail devront respecter les conditions définies à l'article Ae 8.

Accusé de réception en préfecture
061-200035
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

Article Ae 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ae 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**1. Règle générale**

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques :
 - Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
 - Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à usage d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les annexes des constructions.
- 2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ae 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article Ae 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respecté.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

- 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ae 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.
- 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article Ae 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale au point les plus proches des constructions.
 - 1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Article Ae 8. Emprise au sol (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. La surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, maximale sur la durée de vie du PLUi* des extensions des constructions à usage d'habitation correspondra à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante ou à 50m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

**A titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 100 m² de surface de plancher :*

$$SDP = (100 + (30\% \times 100)) = 130 \text{ m}^2$$

OU

$$SDP \text{ ou } EAS \text{ pour les bâtiments non constitutifs de } SDP = 100 + 50 = 150 \text{ m}^2$$

- 1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux) devront respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de 50 m² maximum. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.
 - 2.1. Les piscines couvertes et non couvertes et les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
 - 2.2. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination n'est pas réglementée.
3. Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Article Ae 9. Règles de hauteur (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Règle générale

- 1.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.
- 1.2. La hauteur des extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction. Si l'habitation existante mesure plus de 9 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.
- 1.3. Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.4. La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, n'est pas réglementée.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
 - Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AET

Les zones agricoles, dites « zones Aet » : sont classés en zone Aet les secteurs correspondant à un site accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics situés dans le milieu rural.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Aet 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement		✓ sous conditions	
	Hébergement			✗
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			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article Aet 2 et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
 - 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels les chapitres Aet2 et Aet3 ne s'appliquent pas.
2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres :
 - 3.1. Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement et/ou à l'amélioration des équipements d'intérêt collectif et services publics existants.
 - 3.2. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume de l'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 3.3. Les extensions des constructions existantes.
 - 3.4. Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

Article Aet 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Aet 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques :
 - 2.1. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Aet 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article Aet 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'équipement jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respecté.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ae 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.
 - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article Aet 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Aet 8. Emprise au sol

Non réglementé.

Article Aet 9. Règles de hauteur

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones naturelles, dites « zones N » : sont classés en zone N les secteurs, 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, 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.

- **Les secteurs « Nj »** correspondent aux secteurs à proximité des bourgs pouvant accueillir des jardins familiaux et des constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article N 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous condition en Nj	✓ sous conditions	
	Exploitation forestière	✓	✓	
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Hébergement			✗
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			✗
	Hôtels	✓ sous conditions		
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions		
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
Autres activités des	Autres équipements recevant du public	✓ sous conditions		
	Entrepôt			✗

secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau			*
	Centre de congrès et d'exposition			*

Article N 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Toute construction, installation et travaux, couvert par un site Natura 2000 et rentrant dans le cadre de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site Natura 2000.
2. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 2.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux repérés sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination et les éléments de petit patrimoine.
 - 2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 2.3. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - 2.4. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 2.6. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels la section N2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrivoltaïsme sont interdites.
 - 2.7. Les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (hangar pour matériel forestier et autres petites constructions, desserte, place de dépôt et de stockage de bois, etc.).
 - 2.8. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.

3. En secteur Nj, sont en outre autorisées :

- 3.1. Les installations agricoles (hors installations soumises à des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux règles d'éloignement de plus de 50 mètres) de types vergers, jardins maraichers et serres, abris pour animaux, à usage pédagogique, d'accueil du public, sous réserve d'être à plus de 50 mètres de bâtiments occupés par les tiers et dans les conditions définies à l'article N 8.

Accusé de réception en préfecture
061-200035114-20260312-DEL-2026-03-01-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 21/03/2026

- 3.2. Des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. La création d'aménagements résultant d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans d'autres zones après la date d'approbation du PLUi est admise, sous réserve de la justification de contraintes techniques particulières.
- 3.3. Les aménagements légers de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs, etc.).
4. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Sont autorisés le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article N 1.
- 5.1. Sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans
- 5.2. Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
- 5.3. Sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.
- 5.4. Sous réserve de prendre en compte la potentielle présence de chiroptères et d'oiseaux dans la réhabilitation du bâtiment.
6. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve :
- 6.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
- 6.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;
- 6.3. De respecter les conditions définies à l'article N 8. Les extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m² d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
7. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve :
- 7.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
- 7.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;
- 7.3. De respecter les conditions définies à l'article N 8. Les annexes par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m² d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
8. La construction de bâtiments agricoles est autorisée sous réserves :

- 8.1. Qu'elle ne puisse se réaliser en zone A pour des contraintes techniques justifiées.
- 8.2. D'une seule construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du PLUi.
- 8.3. D'être construite à moins de 50 m d'un bâtiment existant de l'exploitation.
- 8.4. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou de ne pas réduire l'interdistance, dans le cas où les constructions existantes sont situées à moins de 100 mètres.
- 9. Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées sous réserves :
 - 9.1. Qu'elles ne puissent se réaliser en zone A pour des contraintes techniques justifiées.
 - 9.2. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou de ne pas réduire l'interdistance, dans le cas où les constructions existantes sont situées à moins de 100 mètres.

Article N 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article N 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 07/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article N 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article N 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article N 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale au point les plus proches des constructions.
 - 1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Article N 8. Emprise au sol (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. La surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, maximale sur la durée de vie du PLUi* des extensions des constructions à usage d'habitation correspondra à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante ou à 50m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

**A titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 100 m² de surface de plancher :*

$$SDP = (100 + (30\% \times 100)) = 130 \text{ m}^2$$

OU

$$SDP \text{ ou } EAS \text{ pour les bâtiments non constitutifs de } SDP = 100 + 50 = 150 \text{ m}^2$$

- 1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux) devront respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de 50

Accès de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de mise à disposition : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

m² maximum. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

- 2.1. Les piscines couvertes et non couvertes et les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol.
- 2.2. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

3. En secteur Nj, les emprises au sol suivantes devront être respectées :

- 3.1. Maximum 300 m² par unité foncière pour les installations agricoles de types vergers, jardins maraichers et serres, abris pour animaux, à usage pédagogique, d'accueil du public et constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe.
- 3.2. Maximum 30 m² pour les abris de jardin.

Article N 9. Règles de hauteur (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Les constructions à usage d'habitation

- 1.1. Règle générale : La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction. Si l'habitation existante mesure plus de 9 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.
- 1.2. Dispositions particulières : La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

2. Les annexes aux habitations

- 2.1. Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

3. Les constructions à usage agricole et forestier

- 3.1. La hauteur des constructions projetées ne pourra pas excéder 15 mètres.
- 3.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Pour les ouvrages techniques (ex : silos, citernes).
 - Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Les zones naturelles, dites « zones NL » : sont classés en zone NL les secteurs destinés à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des constructions neuves peuvent être réalisées. Les secteurs NL1 n'ont pas vocation à être imperméabilisés mais permettent des aménagements légers liés au tourisme et aux loisirs.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article NL 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration	✓ sous conditions	✓	
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article NL 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après.
2. Sont admis dans les conditions définies au 3. de l'article NL 2. et 3. :
 - 2.1. Les logements de type chambres d'hôtes et meublés de tourisme (dont les gîtes) ;
 - 2.2. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale ;
 - 2.3. Les activités de restauration, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
3. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 3.1. Les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article NL 1. et au 2. de l'article NL 2. et 3.
 - 3.2. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants, ainsi que leur changement de destination, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article NL 1. et au 2. de l'article NL 2. et 3.
 - 3.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 3.4. Les habitations légères de loisirs, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article NL 8.
 - 3.5. L'aménagement de terrains pour le camping.
 - 3.6. Les aménagements légers de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs, etc.).
 - 3.7. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires à usages de stationnement ouvertes au public.
 - 3.8. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - 3.9. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 3.10. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section NL2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrivoltaïsme sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 3.11. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
- 3.12. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.
4. **En secteur NL1**, seules les habitations légères de loisirs sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article NL 8.
5. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve :
- 6.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
- 6.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement (à l'exception des chambres d'hôtes et meublés de tourisme) ;
- 6.3. De respecter les conditions définies à l'article NL 8, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.
7. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve :
- 7.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres ;
- 7.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;
- 7.3. De respecter les conditions définies à l'article NL 8, hors annexes créées par changement de destination.

Article NL 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NL 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques :
 - Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
 - Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à usage d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du NL 2.1.1.1, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article NL 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respecté.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article N 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par

un tiers

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception en préfecture : 17/03/2026

- 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article NL 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale au point le plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante

Article NL 8. Emprise au sol (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. La surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, maximale sur la durée de vie du PLUi* des extensions des constructions à usage d'habitation correspondra à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante ou à 50m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

**A titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 100 m² de surface de plancher :*

$$SDP = (100 + (30\% \times 100)) = 130 \text{ m}^2$$

OU

$$SDP \text{ ou } EAS \text{ pour les bâtiments non constitutifs de } SDP = 100 + 50 = 150 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux) devront respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de 50 m² maximum. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

2.1. Les piscines couvertes et non couvertes et les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol.

2.2. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination n'est pas réglementée.

3. L'emprise au sol cumulée des autres constructions (dont les habitations légères de loisirs) et extensions est limitée à 4% de la surface totale du STECAL, comptée à partir de la date d'approbation du PLUi.

Article NL 9. Règles de hauteur (se reporter aux illustrations des articles A 7, A 8 et A 9)

1. Règle générale :

- 1.1 La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction. Si l'habitation existante mesure plus de 9 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.
- 1.2 Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.3 La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics n'est pas réglementée.

2. Dispositions particulières :

- 1.4 La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.
- 1.5 La règle de hauteur ne s'applique pas aux habitations légères de loisirs autorisées dans les arbres.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Les zones naturelles, dites « zones Nc » : sont classés en zone Nc les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces sites sont autorisées.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article NC 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Interdiction de toute nouvelle construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Hébergement			✗
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			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Article NC 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
 - 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 1.3. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - 1.4. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
 - 1.6. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. Toutefois, les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrivoltaïsme sont interdites.
2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres :
 - 3.1. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation.
 - 3.2. Le remblayage de déchets inertes non pollués autorisés par les arrêtés d'autorisation d'exploitation.
 - 3.3. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières, ou relevant des destinations prévues au Nc 1.1.
 - 3.4. Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un

nouveau logement.

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 3.5. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².

Article NC 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NC 5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Nc 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.4. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.5. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

Article NC 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respecté.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

- 2.1. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Nc 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.
- 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

Article NC 7 et Article NC 8.

Non réglementé.

Article NC 9. Règles de hauteur

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE AUX REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUES

Liste des emplacements réservés et des servitudes de projet

N°	Destination	Bénéficiaire	Commune	Surface / Linéaire
1	Extension du cimetière	Commune	Almenêches	733 m ²
2	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Almenêches	63 m ² / 17 ml
3	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Almenêches	110 m ² / 40 ml
4	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Almenêches	46 m ² / 15 ml
5	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Almenêches	61 m ² / 15 ml
6	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Almenêches	138 m ² / 50 ml
7	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Francheville	197 m ² / 60 ml
8	Aménagement d'un accès piéton et véhicule	Commune	Francheville	172 m ² / 50 ml
9	Aménagement d'un accès piéton	Commune	La Bellière	312 m ² / 80 ml
10	Aménagement d'un accès piéton et cycle	Commune	Montmerrei	8 356 m ² / 1 900 ml
11	Aménagement d'un accès piéton et cycle	Commune	Montmerrei	1 310 m ² / 250 ml
12	Aménagement d'un accès piéton et cycle	Commune	Montmerrei	5 941 m ² / 1 280 ml
13	Aménagement d'un espace public	Commune	Mortrée	6 923 m ²
14	Aménagement d'un espace public	Commune	Mortrée	6 555 m ²
15	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Mortrée	1 899 m ² / 470 ml
16	Aménagement d'un stationnement public	Commune	Belfonds	2 009 m ²
17	Aménagement paysager	Commune	Sées	1 606 m ² / 140 ml
18	Mise en valeur de la prairie humide et pérennisation de la trame verte	Commune	Sées	7 028 m ²
19	Servitude de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global	Commune	Sées	5 011 m ²
20	Mise en valeur de la prairie humide et pérennisation de la trame verte	Commune	Sées	49 645 m ²
21a	Servitude de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global	Commune	Sées	33 991 m ²
21b	Extension du cimetière	Commune	Sées	1 927 m ²
22	Aménagement d'un espace et/ou stationnement public	Commune	Sées	11 599 m ²
23	Aménagement d'un stationnement public ou extension du cimetière	Commune	Tanville	478 m ² / 72 ml
24	Aménagement d'un stationnement public ou extension du cimetière	Commune	Tanville	1 019 m ² / 64 ml
25	Aménagement d'un accès piéton et cycle	Commune	Tanville	821 m ² / 215 ml
27	Aménagement d'une installation d'intérêt général	Commune	Essay	681 m ²
28	Aménagement d'un accès piéton	Commune	Montmerrei	130 ml

Accusé de réception en préfecture
061-200035111-20260312-DEL-2026-03-43-DE
Date de télétransmission : 17/03/2026
Date de réception préfecture : 17/03/2026

Liste des principales plantes invasives du bassin de l'Orne

Source : Les principales plantes invasives de bassin de l'Orne, 2016

Milieux aquatiques	Milieux aquatiques	Milieux terrestres, berges
Crassule de Helms / <i>Crassula helmsii</i> 	Jussies / <i>Ludwigia sp.</i> 	Balsamine de l'Himalaya / <i>Impatiens glandulifera</i> 
Egérie ou élodée dense / <i>Egeria densa</i> 	Grand Lagarosiphon / <i>Lagarosiphon major</i> 	Berce du Caucase / <i>Heracleum mantegazzianum</i> 
Elodée de Nuttall / <i>Elodea nuttallii</i> 	Myriophylle du Brésil / <i>Myriophyllum aquaticum</i> 	Renouées asiatiques / <i>Reynoutria sp.</i> 
Hydrocotyle fausse-renoncule / <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> 		Renouée à épis nombreux / <i>Polygonum polystachyum</i> 