

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Val de Gâtine

TERRITOIRE DE VAL-D'EGRAY

RÈGLEMENT LITTÉRAL

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 13/10/2026

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	15/12/2015	24/09/2019	23/06/2020
Modification simplifiée n°1			17/01/2023
Modification de droit commun n°1	24/09/2024		13/01/2026
Révision allégée n°1	09/07/2024	12/11/2024	17/06/2025
Révision allégée n°2	14/10/2025	13/01/2026	13/10/2026

Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
11-13 Av. de la Div. Leclerc
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr



PLUi Val d’Egray - RÈGLEMENT **LITTÉRAL**



TABLE DES MATIERES

1. Les dispositions générales 7

1.1. Champ d'application territorial du règlement 8

1.2. Contenu du règlement 8

1.3. Division du territoire en zones sur le plan de zonage 8

1.4. Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 9

1.5. Emplacements réservés 9

1.6. Reconstruction après sinistre 10

1.7. Adaptations mineures 10

1.8. Lotissements et permis de construire valant division 10

1.9. Règles spécifiques s'appliquant aux lotissements de plus de 10 ans 10

1.10. Permis de démolir 10

1.11. Destinations et sous-destinations 11

1.12. Lexique 13

2. Les dispositions communes à toutes les zones 21

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 24

3. Les dispositions propres à chaque zone 26

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28

1. Zone UA 29

2. Zone UB 44

3. Zone UR 58

4. Zone UE 72

5. Zone UX 85

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 101

1. Zone AUH 102

2. Zone AUE 114

3. Zone AUX 125

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 140

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 164



LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. Les dispositions générales

1.1. Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes de Val-d'Egray.

1.2. Contenu du règlement

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

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

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

- Des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Des emplacements réservés ;
- Des éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère (article L.151-11 du code de l'urbanisme) ;
- Des secteurs présentant des risques d'inondation ;
- Des secteurs présentant des risques forts de retrait et gonflement des argiles ;
- Des secteurs de nuisances sonores au titre de l'article R.161-53 du code de l'urbanisme ;
- Une bande d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) ;

1.3. Division du territoire en zones sur le plan de zonage

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

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

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

- Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et ses secteurs UAp et UAj, UB et son secteur UBj, UR et son secteur URj) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX).

- Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

- Les Zones Agricoles (A)

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

La zone agricole comprend cinq secteurs (AP, Ax, AL, AR et As).

- Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle comprend six secteurs (NP, Nx, NL, NS et NH).

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n° 3.1 du PLUi) et les règles attenantes à la zone dans laquelle il se situe.

1.5. Emplacements réservés

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

1.6. Reconstruction après sinistre

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

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

1.7. Adaptations mineures

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

1.8. Lotissements et permis de construire valant division

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

1.9. Règles spécifiques s'appliquant aux lotissements de plus de 10 ans

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

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

1.10. Permis de démolir

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

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

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

1.11. Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27, R. 15128 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

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

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

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

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

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi

que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

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

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

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

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

1.12. Stockage et valorisation des déchets

Le stockage des déchets doit être géré à l'unité foncière.

Un espace dédié à la collecte sélective des déchets doit être prévu pour toute construction de logements collectifs (ou transformation en logements collectifs).

1.13. Lexique

Acrotère

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

Affouillement et exhaussement du sol

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

Agrotourisme

L'agrotourisme comprend toutes les activités du type « gîte à la ferme », « ferme auberge », « chambres d'hôtes », « camping à la ferme, « hébergements insolite », etc. réalisées par une exploitation agricole. Elles sont considérées systématiquement comme « accessoires à l'exploitation », même quand les ressources procurées par ces activités favorisent l'équilibre économique de l'exploitation agricole.

Alignement

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



Illustration

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon

un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiments

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

Bâtiments contigus

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

Combles

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

Construction

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

Construction principale (ou bâtiment principal)

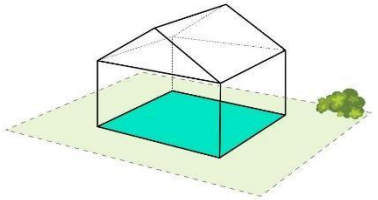
Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie…).

Dispositif à claire voie

Barreaudage vertical ou horizontal, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Emprise au sol

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



Illustration

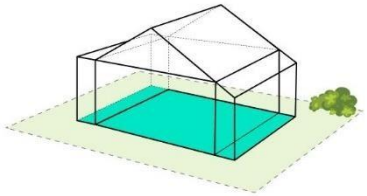
Ne sont pas pris en compte :

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

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

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)

- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- Les rampes d'accès aux constructions
- Les bassins de piscine
- Les bassins de rétention maçonnés.



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

Emprises publiques

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

Espace vert

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

Essences locales

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

Extension

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

Façade

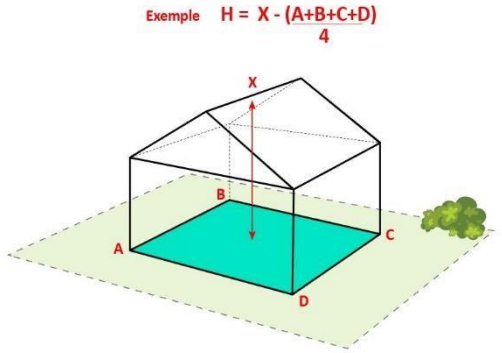
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

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

Hauteur maximale

Différence altimétrique entre le point le plus élevé de la construction (au faîtage ou à l'acrotère) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.



Illustration

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de

ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

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

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

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- Usines
- Ateliers
- Dépôts
- Chantiers
- Et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

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

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



Limites séparatives latérales | *Limite de fond de parcelle* | *Limite de l'alignement*

Lotissement

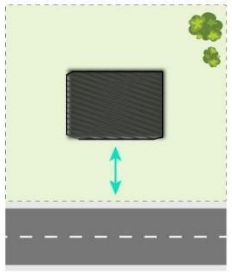
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ouverture

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

Recul

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



Illustration

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

Réhabilitation

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

Restauration

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

Retrait

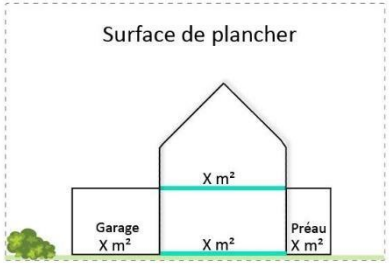
Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux,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



Illustration

Surface de plancher (SDP)

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



Ne prend en compte que les surfaces habitables

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

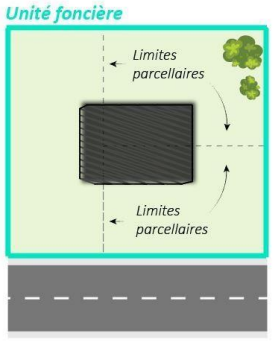
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière

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



Illustration

Voie

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

Voirie

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

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



LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES



2. Les dispositions communes à toutes les zones

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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



Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique et listé en annexe du PLUi, au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une autorisation préalable.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).

Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :

- L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ;
- La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme



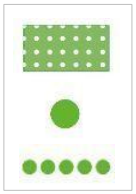
Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible.

Toutefois, sont autorisées :

- L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ;
- Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles.

Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme



Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres identifiés au plan de zonage sont à protéger.

Toutefois, l'exploitation forestière des boisements identifiés est autorisée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du code forestier et du code rural en vigueur.

Aussi, dans le cadre de travaux d'intérêt général (accessibilité, requalification d'espaces publics…) ou en cas de péril ou de salubrité, ces boisements, alignements ou arbres remarquables pourront être supprimés sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable en mairie. Pour tout boisements, alignements ou arbres remarquables supprimés, une compensation de plantation équivalente sera demandée. Les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités.

L'abattage de sujets situés à proximité d'un sujet présentant un état phytosanitaire dégradé (maladie…) est autorisé afin d'assurer la cohérence paysagère du site.

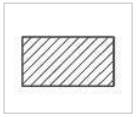
Par ailleurs, l'abattage de sujet est également autorisé sous réserve :

- Que l'abattage soit nécessaire au développement et au fonctionnement du projet touristique de l'étang de Saint-Christophe-sur-Roc
- Que les sujets soient situés sur l'emprise même du STECAL NL_{12}

Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.

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

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



Toute construction et installation nouvelle dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage est interdite.

Seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.

Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme



Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage**,** sont interdits :

- Toute construction,
- Tout aménagement,
- Les opérations d'imperméabilisation et de remblai.

À l'exception des aménagements et travaux nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux.



3. Les dispositions propres à chaque zone

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- La **zone UA** et son secteur **UAp** correspondent aux tissus historiques et centraux des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques et une mixité fonctionnelle.

- La **zone UB** correspond aux tissus de faubourg des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant des implantations relativement homogènes. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UA, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante.

- La **zone UR** correspond aux tissus résidentiels contemporains situés sur les franges des centres bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur, caractéristique des opérations groupées.

- La **zone UX** correspond aux tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions.

- La **zone UE** correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.

1. Zone UA

La zone UA correspond aux tissus historiques et centraux des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques.

Rythmé par plus ou moins de commerces et services, le tissu bâti existant présente une certaine harmonie tant d'un point de vue de la volumétrie que des matériaux utilisés, conférant à ces secteurs une ambiance singulière et qualitative.

Cette zone comprend deux secteurs :

- *Un secteur UAp reprenant les secteurs patrimoniaux des Périmètres Délimités des Abords.*
- *Un secteur UAj correspondant à des espaces verts paysagers à préserver.*

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone UA et son secteur UAp, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de l'industrie ou d'entrepôts ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux campings privés et aux parcs résidentiels de loisir privés ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur UAj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

Au sein du périmètre commercial à préserver, le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit au sein du périmètre repérés au document graphique comme « périmètre commercial ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

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

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UA et son secteur UAp (à l'exception du secteur UAj) :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

- Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 12 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Par ailleurs, sont uniquement autorisés sous conditions au sein du secteur UAj :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin…).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80 % de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.



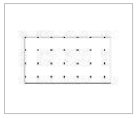
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - UA : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - UA : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

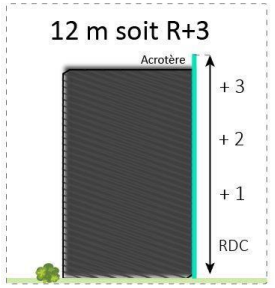
Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

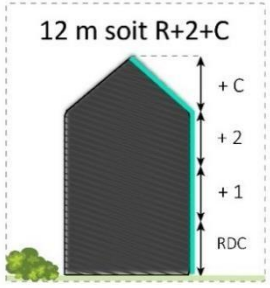
3.2.1 Dispositions générales :

En zone UA et son secteur UAp, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+3 pour celles présentant une toiture terrasse.



Possibilité 1



Possibilité 2

En sus, en secteur UAp, la hauteur des futures constructions devra s'harmoniser avec celle des hauteurs des immeubles voisins.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone UA.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

Cas des annexes :

En zone UA et son secteur UAp et UAj, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Cette hauteur maximale est portée à 5 mètres pour les annexes destinées au stationnement de camping-car.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UA et ses secteurs UAp et UAj, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.



Principe d'implantation

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes situées sur les terrains contigus sont implantées en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul que l'une de ces constructions pourra être soit autorisée, soit imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des éoliennes domestiques :

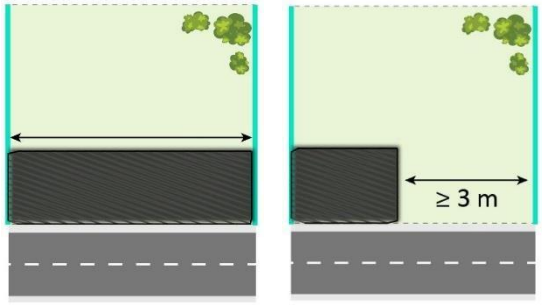
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone UA et son secteur UAp, les constructions doivent être édifiées soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre (débords de toit interdits) ;
- Sur une limite séparative latérale à condition d'être en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative opposée (débords de toit interdits).



Possibilité 1 *Possibilité 2*

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions présentant des préoccupations énergétiques et climatiques :

Des implantations différentes sont admises pour :

- Les constructions bénéficiant d'une isolation thermique par l'extérieur, se situant en retrait par rapport l'une des limites séparatives latérales, dans la limite de 0,30 mètre supplémentaire maximum au sein de la bande de retrait de 3 mètres édictée plus haut. Dans ce cas particulier, le retrait minimum de la construction par rapport à la limite séparative opposée est alors de 2,70 mètres.
- Les constructions favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio-climatique du projet. Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bioclimatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des annexes :

Les annexes pourront être édifiées en limite latérale et/ou en fond de parcelles.

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - UA : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de

la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.
Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Uniquement en secteur UAp, les enduits seront réalisés traditionnellement (mélange de sable et de chaux naturelle (NHL)). Ils seront restitués en pleine masse, en finition brossée, talochée ou grattée. Ils seront exécutés au nu des pierres de taille dans le même ton que la pierre, sans surépaisseur. Les enduits pourront être réalisés à « pierres vues » à joints pleins très largement beurrés avec un mortier de chaux naturelle et sable de carrière dans le même ton que la pierre (pignon, façade arrière, dépendances).

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.

Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Uniquement en secteur UAp, les ouvertures recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

Façades et ouvertures :

Constructions nouvelles

L'ensemble de la construction, ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve de présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion des volets dans le traitement général de la façade. Les volets battants seront privilégiés.

Uniquement en secteur UAp, les volets battants en bois seront privilégiés.

Toutefois, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions traditionnelles existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Uniquement en zone UA, une dérogation pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur.

Uniquement en secteur UAp, pour le remplacement des menuiseries, sur le bâti ancien, en possédant à l'origine, les menuiseries seront restituées en bois, dans le dessin traditionnel, avec des sections courbes au niveau des pièces d'appuis et rejets d'eau (profils en doucines, quart de rond...).

Elles seront ouvrantes à la française. Les menuiseries présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants (pas de petits bois intégrés dans le double-vitrage).

Les portes d'entrée, de style cohérent avec l'architecture de l'immeuble, seront conservées et restaurées. Dans le cas d'un remplacement, elles le seront par un modèle similaire (facture et matériau).

L'ensemble des menuiseries sera peint dans une couleur de tonalité moyenne (gris vert (exemples : RAL6011, 6021), gris moyen (exemples : RAL7044, 7038, 7032, 7035), gris bleu (exemples : RAL5014, 5023, 5007) ou sombre pour les portes (rouge sombre (exemples : RAL3004, 3005, 3007), vert sombre (exemples : RAL6012, 6028, 6020), bleu sombre (exemples : RAL5000, 5001, 5003). La quincaillerie des fenêtres et volets sera peinte de la même teinte.

Toitures :

Toitures nouvelles

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

Uniquement en secteur UAp, les toitures à 4 pans sont interdites hormis pour les bâtiments d'angle et les gros volumes.

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.

Uniquement en secteur UAp, les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou canal (couvrant courbe) ou ardoises naturelles.

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

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

Uniquement en secteur UAp, les châssis de toit seront encastrés dans la couverture, sans volet-roulant extérieur en saillie. Leurs dimensions verticales n'excèderont pas 60x80cm. Ils seront positionnés suivant le même axe vertical que les ouvertures en façade.

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Restauration de toitures existantes

Uniquement en secteur UAp, dans le cas de restauration d'une toiture existante, la couverture sera réalisée en tuiles creuses (canal) de terre cuite de 3 tons mêlés de beige à rouge nuancé, avec dans la mesure du possible, des tuiles de réemploi en chapeau. Les courants pourront être neufs en tuiles courbes, à ergots de blocage non visibles (les tuiles à fond plat sont exclues). Les faitages à double courants, les rives en creux, égouts et autres sujétions seront scellés au mortier de chaux sans débordement ni lissage.

Dans le cas d'une couverture en ardoises, celle-ci sera reprise à l'identique avec des ardoises naturelles, de format identique à l'existant, posées au clou ou au crochet teinté noir.

Clôtures :

Clôtures nouvelles

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, et en limites séparatives, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes, et seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, de préférence en moellon, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée. En cas de mur plein, ils ne devront pas excéder 1,6 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales, n'excédant pas 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales, n'excédant pas 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

Restauration de clôtures existantes

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

Uniquement en secteur UAp, les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer, dans la mesure du possible, dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Ainsi les murs seront réparés avec des moellons de pierre hourdés au mortier composé de chaux naturelle et sable de carrière. Ils présenteront une hauteur constante.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

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

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

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

En sus des dispositions précédentes, <u>au sein du secteur UAj :</u>

Les espaces verts paysagers doivent conserver leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - UA : Stationnement

En zone UA et son secteur UAp, il n'est pas exigé un nombre de place de stationnement minimum. Toutefois, le projet devra justifier de la proximité d'un espace de stationnement public.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - UA : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

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

- 5,50 mètres, dans le cas où elle desservirait plusieurs habitations ;
- 3,5 mètres, dans le cas contraire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - UA : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Zone UB

La zone UB correspond aux tissus de faubourg des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant des implantations relativement homogènes. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UA, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante.

À dominante résidentielle, le tissu bâti existant est parfois ponctué de petits commerces, services ou encore d'activités garantissant ainsi une certaine mixité fonctionnelle.

Cette zone comprend un secteur UBj correspondant à des espaces verts paysagers à préserver.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone UB, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de l'industrie ou d'entrepôts à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux campings privés et aux parcs résidentiels de loisir privés ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur UBj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

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

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UB (à l'exception du secteur UBj) :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, sous réserve d'être directement lié à une destination autorisée dans la zone.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus

nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 9 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Par ailleurs, sont uniquement autorisés sous conditions au sein du secteur UBj :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin…).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80 % de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.



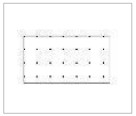
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - UB : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - UB : Volumétrie et implantation des constructions

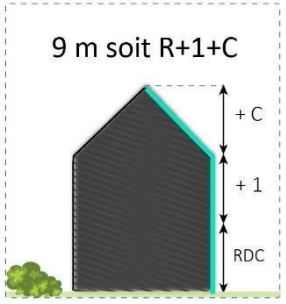
3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

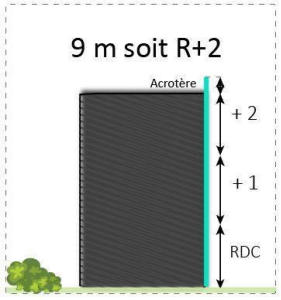
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UB, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Possibilité 1



Possibilité 2

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone UB.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

Cas des annexes :

En zone UB, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

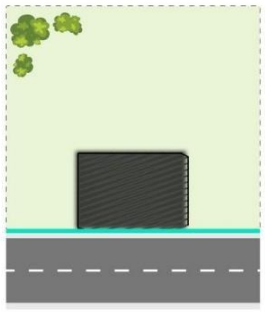
Cette hauteur maximale est portée à 5 mètres pour les annexes destinées au stationnement de camping-car.

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

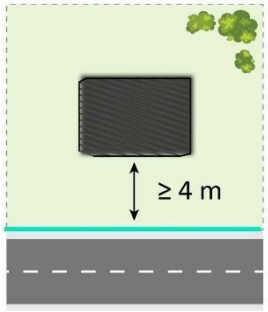
3.3.1 Dispositions générales :

En zone UB, les constructions doivent être édifiées soit :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- En recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.



Possibilité 1



Possibilité 2

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des éoliennes domestiques :

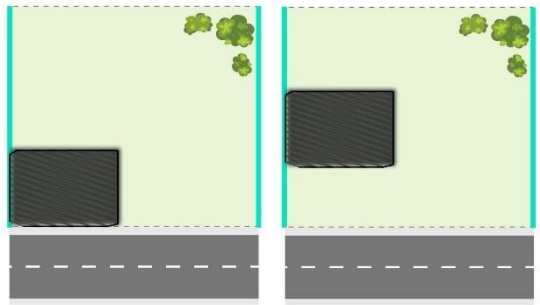
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

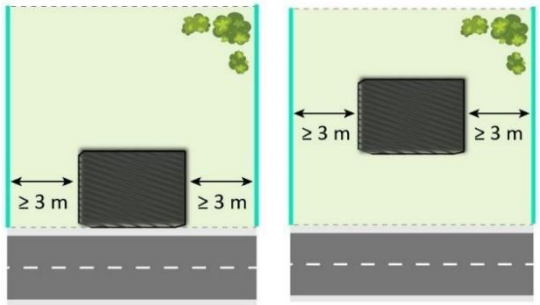
3.4.1 Dispositions générales :

En zone UB, les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur une des limites séparatives latérales (débords de toit inclus) ;
- En retrait de 3 mètres minimum des deux limites séparatives latérales (débords de toit inclus).



Possibilité 1



Possibilité 2

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des annexes :

Les annexes pourront être édifiées en limite latérale et/ou en fond de parcelles.

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - UB : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.

Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

Constructions nouvelles

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

Lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes.

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

Une attention particulière devra être portée à l'insertion des volets dans le traitement général de la façade. Les volets battants seront privilégiés.

Toutefois, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions traditionnelles existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Toitures :

Toitures nouvelles

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

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.
Les couvertures d'aspect ondulées, de papier goudronné, fibrociment ou encore tout revêtement présentant un aspect brillant ou susceptible de s'altérer avec le temps sont interdites pour les constructions principales.
Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée.

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Clôtures nouvelles

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, et en limites séparatives, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes, et seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, de préférence en moellon, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée. En cas de mur plein, ils ne devront pas excéder 1,6 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales, n'excédant pas 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales, n'excédant pas 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue, au niveau du terrain naturel avant travaux).

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

Restauration de clôtures existantes

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

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions générales :

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

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

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

En sus des dispositions précédentes, <u>au sein du secteur UBj :</u>

Les espaces verts paysagers doivent conserver leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté.

5.1.2 Dispositions particulières :



<u>Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles</u>, repéré au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - UB : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Logement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement. **Hébergement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - UB : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

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

- 5,50 mètres, dans le cas où elle desservirait plusieurs habitations ;
- 3,5 mètres, dans le cas contraire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - UB : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. Zone UR

La zone UR correspond aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur.

Majoritairement à vocation résidentielle, les tissus bâtis présentent une volumétrie et un aspect extérieur homogène caractéristiques des constructions récentes de type individuel libre ou lotissement.

Cette zone comprend un secteur URj correspondant à des espaces verts paysagers à préserver

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone UR, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de l'industrie ou d'entrepôts ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux campings et aux parcs résidentiels de loisir ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur URj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

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

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UR (à l'exception du secteur URj) :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :
  - Que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
  - De bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
  - Qu'ils soient directement rattachés à une construction principale à usage d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la construction principale dont ils dépendent.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 9 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Par ailleurs, sont uniquement autorisés sous conditions au sein du secteur URj :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin…).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80 % de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.



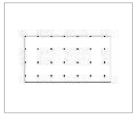
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de

la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure…).

Article 2 - UR : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - UR : Volumétrie et implantation des constructions

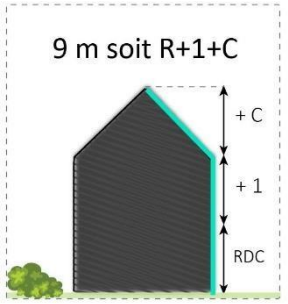
3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

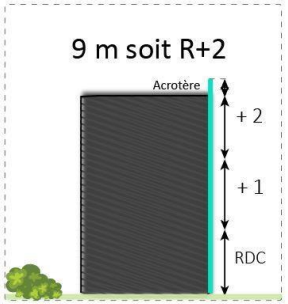
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UR, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Possibilité 1



Possibilité 2

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone UR.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

Cas des annexes :

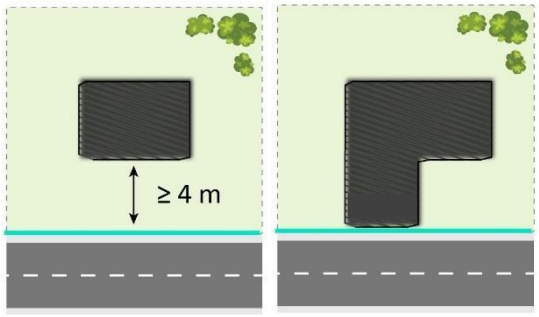
En zone UR, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Cette hauteur maximale est portée à 5 mètres pour les annexes destinées au stationnement de camping-car.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UR, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer hormis pour les annexes qui pourront s'implanter à l'alignement des voies. Également, afin de rompre la linéarité des implantations et de permettre une intensification bâtie, les constructions principales pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale.



Principes d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des éoliennes domestiques :

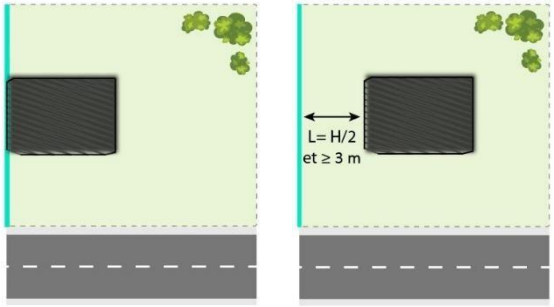
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone UR, les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur une des limites séparatives latérales (débords de toit inclus) ;
- En retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres (débords de toit inclus).



Possibilité 1 *Possibilité 2*

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Cas des annexes :

Les annexes pourront être édifiées en limite latérale et/ou en fond de parcelles.

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - UR : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne

doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.
- Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures

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

Toitures :

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

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparative, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,60 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales.

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - UR : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions générales :

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

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

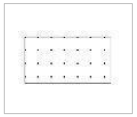
Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

En sus des dispositions précédentes, au sein du secteur URj :

Les espaces verts paysagers doivent conserver leur aspect naturel végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagé en espace vert de pleine terre, libre ou planté.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - UR : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Logement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement. **Hébergement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - UR : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

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

- 5,50 mètres, dans le cas où elle desservirait plusieurs habitations ;
- 3,5 mètres, dans le cas contraire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - UR : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4. Zone UE

La zone UE correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs, des hébergements collectifs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.

Elle présente majoritairement des emprises parcellaires de grande taille, qui accueillent des constructions aux volumétries et implantations diversifiées reflétant la diversité des affectations.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone UE, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce et des activités de service, à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités secondaires ou tertiaire (industrie, entrepôts bureaux et centre de congrès), à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux parcs résidentiels de loisir ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

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

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

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce et des activités de service sous réserve :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires au bon fonctionnement d'une destination autorisée dans la zone ;
  - Ou qu'ils s'agissent des constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'entrepôts ou de bureau sous réserve d'être directement liés au fonctionnement de l'équipement autorisé ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus

nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas celle des bâtiments alentours.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.



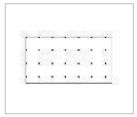
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - UE : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - UE : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

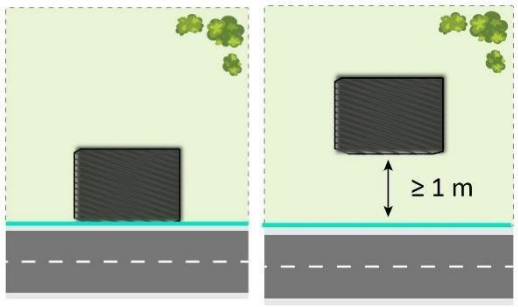
Non réglementé.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UE, les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul d'un mètre minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.



Principes d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

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

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

Cas des éoliennes domestiques :

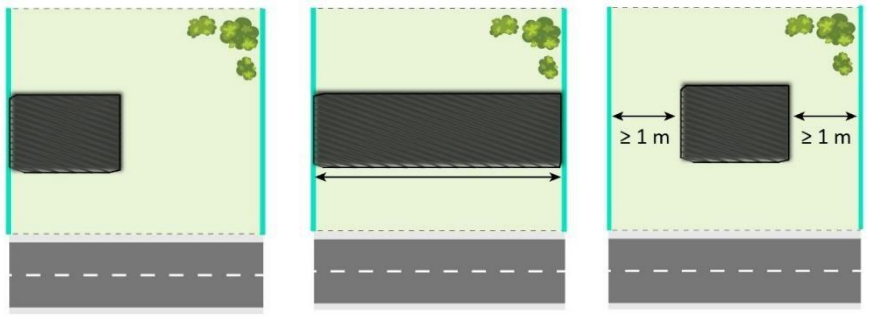
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone UE, les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales (débords de toit inclus) ;
- En retrait d'un mètre minimum des deux limites séparatives latérales (débords de toit inclus).



Possibilité 1 *Possibilité 2* *Possibilité 3*

3.4.2 Dispositions particulières :

<u>Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :</u>

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

<u>Cas des éoliennes domestiques :</u>

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - UE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.
- Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

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

Toitures :

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

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, **en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparative**, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité ;
- D'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales.

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions particulières :

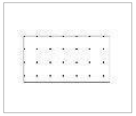
Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

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

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - UE : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Hébergement :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (visites, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - UE : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - UE : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5. Zone Ux

La zone Ux correspond aux tissus accueillant majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Il s'agit souvent de zones d'activités économiques ou commerciales.

La zone UX comprend 3 secteurs :

- Le **secteur UXa** correspond à la ZACOM (zones d'aménagement commercial) de Champdeniers, à vocation économique et incluant les commerces de grandes tailles.
- Le **secteur UXb** correspond à la zone économique de Monplaisir.
- Le **secteur UXc** correspond aux zones d'activités de proximité, à vocation majoritaire artisanale.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

1.1.1 Dispositions générales :

En zone UX, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de l'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux campings et aux parcs résidentiels de loisir ;

En sus des dispositions précédentes, sont interdites les occupations du sol suivantes **au sein des secteurs UXa et UXb :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;

En sus des dispositions précédentes, sont interdites les occupations du sol suivantes **au sein du secteur UXc :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

1.1.2 Dispositions particulières :

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

Pour les constructions existantes, dont la destination ou la sous-destination est interdite par les dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés.

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

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

- Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une majoration de plus de 30% de la surface de plancher initiale ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ;
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 16 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.
- Les panneaux photovoltaïques au sol uniquement pour un usage en autoconsommation d'une entreprise déjà existante.

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

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m².



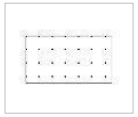
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - Ux : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Ux : Volumétrie et implantation des constructions

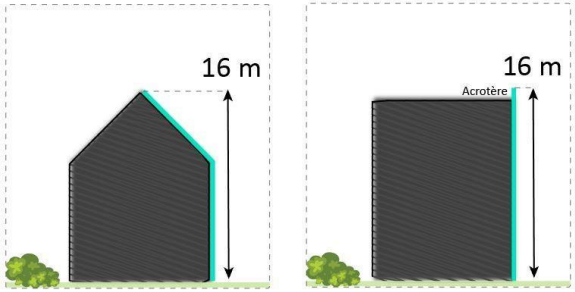
3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone Ux et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Principe de hauteur

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos :

La hauteur maximale des silos est limitée à 40 mètres.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

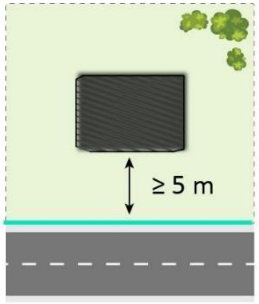
La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone Ux.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone Ux et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.



Principe d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des silos :

Les constructions de silos doivent être édifiées en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite

séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 5 mètres (débords de toit inclus).

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

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

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Cas des éoliennes domestiques :

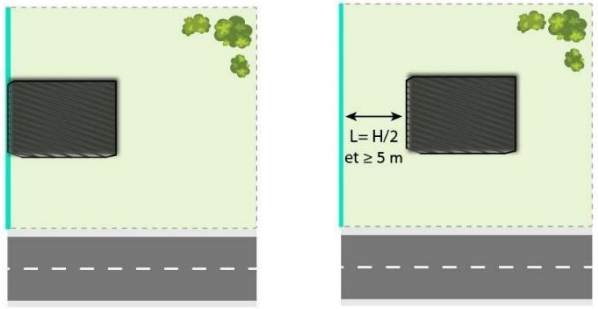
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone Ux et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent être édifiées soit :

- En limite séparative (débords de toit inclus) ;
- En retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 5 mètres (débords de toit inclus).



Possibilité 1 *Possibilité 2*

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

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés

sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - Ux : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.

Façades et ouvertures :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec

la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Sont interdits les matériaux de couvertures non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparatives, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - Ux : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions générales :

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

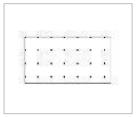
Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les dépôts et ou stockage de matériaux liés à une activité autorisée dans la zone et visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - Ux : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - Ux : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - Ux : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux situés à la périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones à urbaniser regroupent les zones spécialisées (AUH, AUE et AUX).

- La **zone AUH** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.
- La **zone AUE** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
- La **zone AUX** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.

1. Zone AUH

La zone AUH correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Cette zone est destinée à recevoir de nouvelles constructions à dominante résidentielle.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

Dans les secteurs AUH, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :
  - Que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
  - De bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
  - Qu'ils soient directement rattachés à une construction principale à usage d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la construction principale dont ils dépendent.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 9 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.



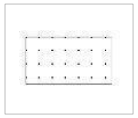
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux.

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - AUH : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - AUH : Volumétrie et implantation des constructions

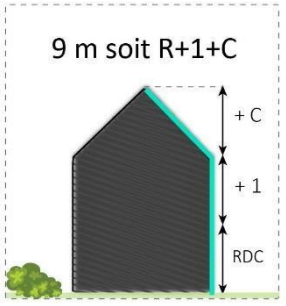
3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

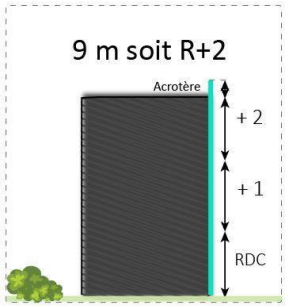
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AUH, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Possibilité 1



Possibilité 2

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone AUH.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

Cas des annexes :

En zone AUH, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

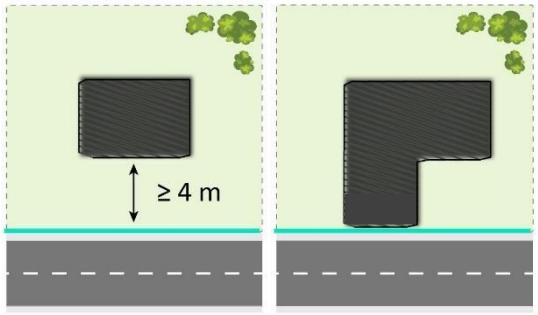
Cette hauteur maximale est portée à 5 mètres pour les annexes destinées au stationnement de camping-car.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUH, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, afin de rompre la linéarité des implantations et de permettre une intensification bâtie, les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale.



Principes d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Cas des éoliennes domestiques :

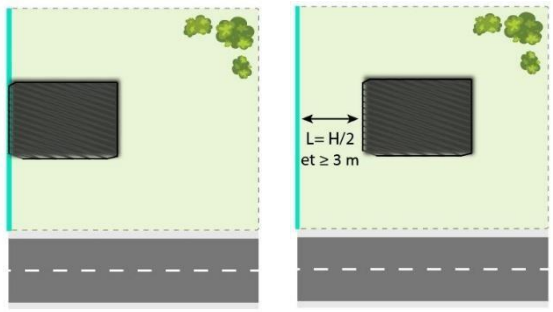
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone AUH, les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur une des limites séparatives latérales (débords de toit inclus) ;
- Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres (débords de toit inclus).



Possibilité 1 *Possibilité 2*

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Cas des annexes :

Les annexes pourront être édifiées en limite latérale et/ou en fond de parcelles.

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - AUH : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.
Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

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

Toitures :

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

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparative, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,60 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales.

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - AUH : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions générales :

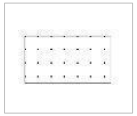
Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

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

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

Article 6 - AUH : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Logement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement **Hébergement :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - AUH : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

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

- 5,50 mètres, dans le cas où elle desservirait plusieurs habitations ;
- 3,5 mètres, dans le cas contraire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - AUH : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Zone AUE

La zone AUE correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'équipements d'intérêt collectifs *et de services publics.*

1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

Dans la zone AUE, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce et des activités de service sous réserve :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires au bon fonctionnement d'une destination autorisée dans la zone ;
  - Ou qu'ils s'agissent des constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'entrepôts ou de bureau sous réserve d'être directement liés au fonctionnement de l'équipement autorisé ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas celle des bâtiments alentours.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.



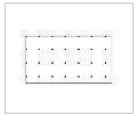
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



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

Article 2 - AUE : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - AUE : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

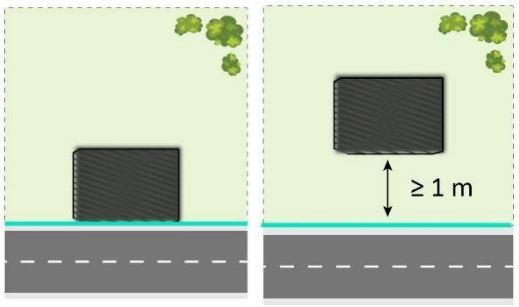
Non réglementé.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUE, les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul d'un mètre minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.



Principes d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des éoliennes domestiques :

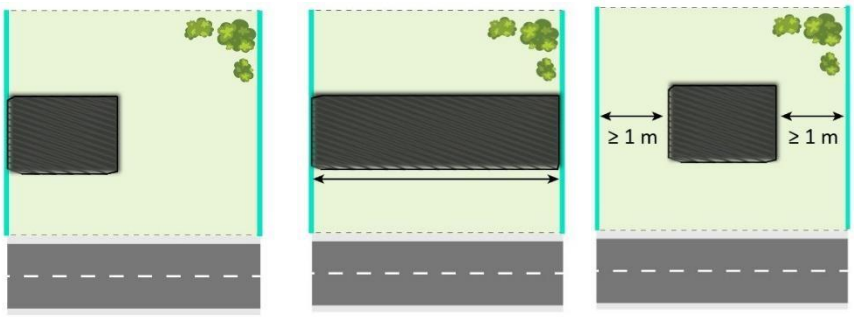
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone AUE, les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur une ou plusieurs des limites séparatives latérale (débords de toit inclus) ;
- En retrait d'un mètre minimum des deux limités séparatives latérales (débords de toit inclus).



Possibilité 1 *Possibilité 2* *Possibilité 3*

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - AUE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

Les extensions et annexes devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

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

Toitures :

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

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparative, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales.

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - AUE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.2.1 Dispositions particulières :

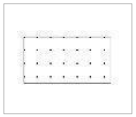
Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

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

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

5.2.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - AUE : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Hébergement :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (visites, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - AUE : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - AUE : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. Zone AUx

La zone AUx correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services.

La zone AUX comprend 3 secteurs :

- Le **secteur AUXa** correspond à la ZACOM (zones d'aménagement commercial) de Champdeniers, à vocation économique et incluant les commerces de grandes tailles.
- Le **secteur AUXb** correspond à la zone économique de Monplaisir.
- Le **secteur AUXc** correspond aux zones d'activités de proximité, à vocation majoritaire artisanale.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone AUx, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles indiquées à l'article 1.2. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
- Le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces dédiés à cet effet ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux campings et aux parcs résidentiels de loisir ;

En sus des dispositions précédentes, sont interdites les occupations du sol suivantes **au sein des secteurs AUXa et AUXb :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;

En sus des dispositions précédentes, sont interdites les occupations du sol suivantes **au sein du secteur AUXc :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, dans la zone AUX et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations :

- La création des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ;
- Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 16 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.
- Les panneaux photovoltaïques au sol uniquement pour un usage en autoconsommation d'une entreprise déjà existante. L'implantation du dispositif devra éviter les effets de réverbération, notamment par rapport aux routes départementales.

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

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m².



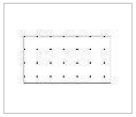
Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'activités - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de

la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure…).

Article 2 - AUx : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - AUx : Volumétrie et implantation des constructions

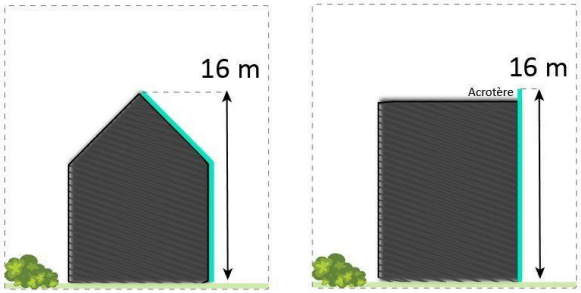
3.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone AUx et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.



Principes de hauteur

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos :

En zone AUx, la hauteur maximale des silos est limitée à 40 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

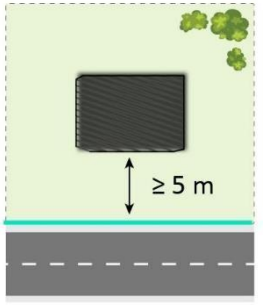
La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, déroger à la règle de hauteur autorisée dans la zone AUx.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUx et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.



Principe d'implantation

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des silos :

Les constructions de silos doivent être édifiées en recul à d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 5 mètres (débords de toit inclus).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Cas des éoliennes domestiques :

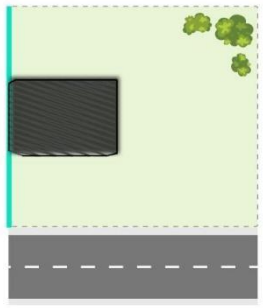
Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

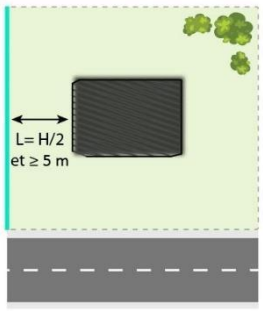
3.4.1 Dispositions générales :

En zone AUx et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent être édifiées soit :

- En limite séparative (débords de toit inclus) ;
- En retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 5 mètres (débords de toit inclus).



Possibilité 1



Possibilité 2

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

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 4 - AUx : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la

même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Sont interdits les matériaux de couvertures non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparatives, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - AUx : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions générales :

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

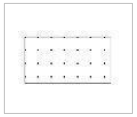
Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les dépôts et ou stockage de matériaux liés à une activité autorisée dans la zone et visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - AUx : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** - Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	- Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - AUx : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 - AUx : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

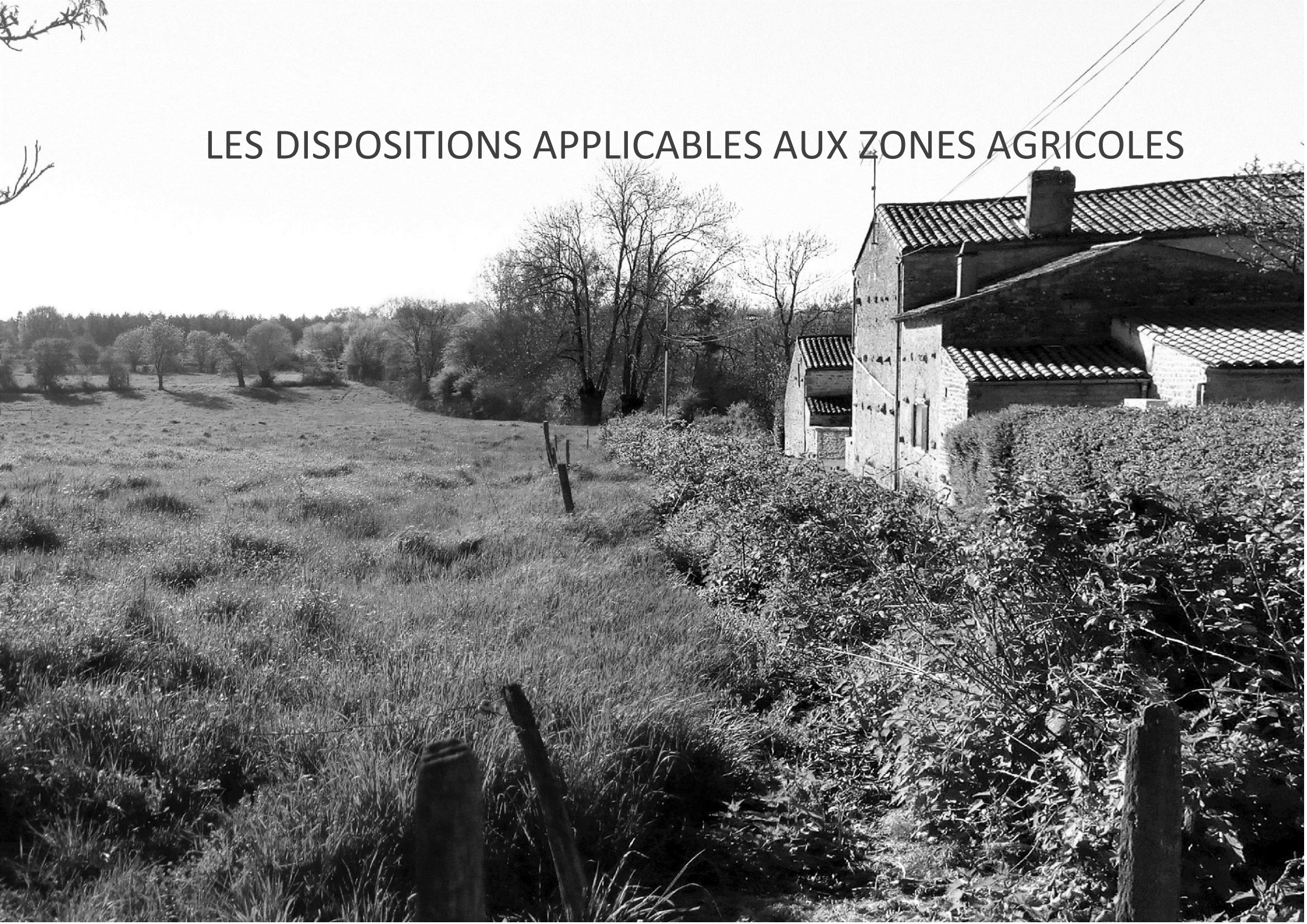
Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

- La **zone A** correspond aux secteurs à vocation agricole comprenant les sièges d'exploitation agricole, ainsi que les hameaux et constructions existantes isolées.

- Le **secteur AP** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Natura 2000, ZNIEFF…).

- Les **secteurs Ax** (Ax_1, Ax_2….) correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités économiques existantes au sein des zones agricoles.

- Les **secteurs AL** (AL_1, AL_2…) correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités touristiques et de loisir existant au sein des zones agricoles.

- Les **secteurs AR** correspondent aux secteurs disposant de ruines à réhabiliter aux qualités patrimoniales et architecturales reconnues.

- Les **secteurs AS** correspondent aux secteurs d'activités pré-existantes de stockage et dépôts de déchets inertes.

- Les **secteurs AC** correspondent aux secteurs dédiés aux aires de covoiturage.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 142), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

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

Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation (voir page 142) :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
  - De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
  - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
  - De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
  - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
  - De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux et à la qualité agronomique des sols ;
  - De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux et à la qualité agronomique des sols.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :
  - Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
  - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages
  - Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
  - Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel
  - Qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **en zone AP** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 **:**

- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, hors projets agrivoltaïques, à condition :
  - o d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole existante,
  - o d'être implantés à une distance maximum de 100 m d'un des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation de la révision allégée n°2, sauf en cas de nécessité technique ou sanitaire démontrée,
  - o de produire une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 pour les projets situés en zone Natura 2000.

<u>En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs Ax, Al, Ar et As** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 **:**</u>

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la délocalisation d'exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve qu'ils constituent le prolongement de l'acte de production réalisée sur l'exploitation.
- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à une activité Hébergement touristique » de type « gîte », « camping à la ferme », ... ainsi que les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » dans le cadre d'activités de diversification d'un site agricole existant (vente directe), sous réserve que :
  - cette activité reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
  - les hébergements touristiques se réalisent uniquement par le biais de changements de destination de bâtiments existants.
- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :

- D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
- D'être localisés dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitations agricoles existants.

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes (comprenant les gîtes de moins de 5 chambres), sous réserve de respecter les surfaces suivantes :
  - Pour les constructions de moins de 100 m² : 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Pour les constructions de plus de 100 m² : 30% maximum de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, la surface de plancher totale (après travaux) ne devant pas excéder 250 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m², et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les bâtiments repérés au document graphique par  peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF), sous réserve :
  - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
  - Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
  - Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
  - Qu'il soit destiné à de l'habitation, à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques ou de type agrotourisme.
- Les aires naturelles de camping sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et les paysages.
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Les dispositifs d'énergies renouvelables directement liés aux exploitations agricoles, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture et les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

- Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), sous réserve :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques, ni à la biodiversité,
  - qu'elles ne génèrent pas de saturation visuelle du paysage : la lisibilité des grands équilibres paysagers doit être préservée, notamment par la prise en compte des effets de répétition, d'accumulation ou d'alignement des mâts, ainsi que la prise en compte d'un angle de respiration suffisant (au minimum de 180°) entre les projets, analysé à l'échelle du grand paysage,
  - que le projet comporte au minimum 4 mâts afin d'éviter le mitage ou la dispersion d'éoliennes isolées,
  - qu'aucune co-visibilité directe ne soit créée avec les monuments historiques (classés ou inscrits) et les sites patrimoniaux remarquables, sauf si une étude paysagère spécifique démontre l'absence d'atteinte significative à leur perception ou à leur mise en valeur.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement dans les secteurs Ax, Al, Ar et As** : Voir page 157

Sont autorisés sous conditions **zone A et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique :

- Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
  - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
  - De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux et à la qualité agronomique des sols ;
  - De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) sous réserve :
  - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
  - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
  - De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.



- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :
  - Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
  - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages
  - Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
  - Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel
  - Qu'aucune autre implantation ne soit possible.
    - Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol
  - Ne pas aggraver le risque inondation

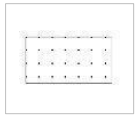
En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement **en zone AP soumise à un risque d'inondation** :

- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation** repérées au document graphique :

- **Uniquement sur les sites existants**, les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). Les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve qu'ils constituent le prolongement de l'acte de production réalisée sur l'exploitation.
- Les constructions, installations et ouvrages compris dans les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » dans le cadre d'activités de diversification d'un site agricole existant (vente directe), sous réserve que :
  - Cette activité reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - Cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
- Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ;

- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les bâtiments repérés au document graphique par  peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF), sous réserve :
  - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
  - Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
  - Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
  - Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques ou de type agrotourisme.
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Les dispositifs d'énergies renouvelables directement liés aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture et les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.
- Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

 **Au sein de la zone A et de l'ensemble de ses secteurs, dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles**, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure…).

Article 2 - A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - A : Volumétrie et implantation des constructions

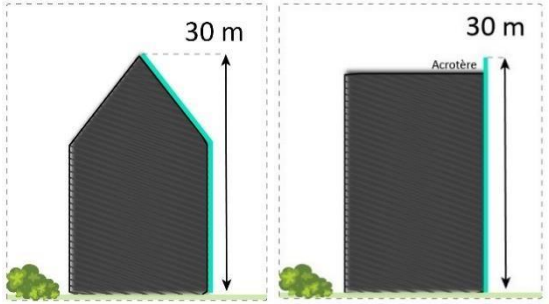
3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres au point le plus haut de la construction.



Principes de hauteur

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des silos est limitée à 40 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

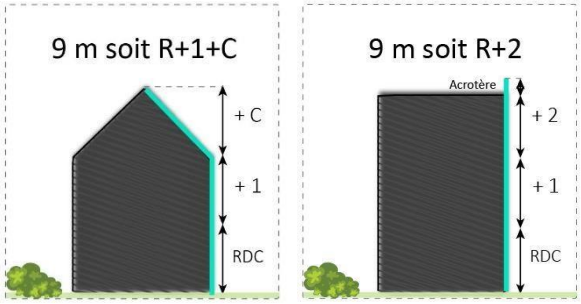
La hauteur n'est pas réglementée.

Cas des abris légers pour animaux :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à une pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Principes de hauteur

Cas des annexes :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

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

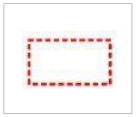
3.3.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être étudiée au « cas par cas » selon la nature et la configuration du secteur.

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

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

3.3.2 Dispositions particulières :



Cas des constructions à édifier à proximité des routes à grande circulation :

De part et d'autre des routes à grande circulation, le nu des façades des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être édifié en recul :

- de 75 mètres minimum de la route départementale D743
- de 100 mètres minimum de l'autoroute A83

Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

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

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être étudiée au « cas par cas » selon la nature et la configuration du secteur.

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

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

3.4.2 Dispositions particulières :

<u>Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</u>

L'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

<u>Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :</u>

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

<u>Cas des annexes :</u>

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un rayon de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

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

3.5.1 Dispositions générales :

Les constructions qui constituent le prolongement d'une activité existantes doivent être implantées à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). C'est le cas également des extensions des constructions agricoles et pastorales existantes.

3.5.2 Dispositions particulières :

<u>Cas des implantations de nouvelles exploitations agricoles, d'activités de diversification et de nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité :</u>

Elles ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.

Cas des habitations liées à une activité agricole :

Les constructions devront être localisées dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitations agricoles existants.

Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Non réglementé.

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

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

Article 4 - A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Pour les bâtiments agricoles : tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.
- Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une

extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

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

Toitures :

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

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Les clôtures de bâtiment à vocation d'habitation devront, dans leur partie inférieure, être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux).

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

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

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.1.1 Dispositions particulières :

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

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

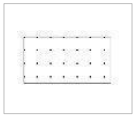
Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Par ailleurs, des plantations, composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², sauf celles situées sur dalle, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé.

5.1.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.2. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - A : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte des besoins créés par l'activité.
Habitation	**Logement :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement **Hébergement :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▯ Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; ▯ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; ▯ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	▯ Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - A : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 – A : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

<u>En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement en</u> : Dans ces secteurs, les règles de la zone A s'appliquent de manière générale. **<u>Dans les secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation</u>**, repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.	
Secteur **Ax_6**	L'extension des constructions d'activités artisanales existantes ou la réalisation d'un bâtiment annexe nécessaires et directement liés à l'activité artisanale existante, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site.
Secteur **Ax_7**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des entreprises de travaux publics et/ou agricoles, et de matériel agricole, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 500 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur chaque site à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site. Toutefois une hauteur ponctuelle de 40 mètres pourra être autorisée pour la réalisation de silos d'entreprises agricoles. • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions.
Secteur **Ax_8**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement de l'EPHAD et aux logements pour personnes âgées, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site ; • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions.
Secteur **Ax_9**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des entreprises, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 400 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur chaque site à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site. Toutefois une hauteur ponctuelle de 40 mètres pourra être autorisée pour la réalisation de silos d'entreprises agricoles. Leur implantation recherchera le regroupement des constructions.

Secteur **AL_8**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public du motocross (bureau d'accueil, sanitaires, vestiaires, buvette…), sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. Les espaces de stockage et de stationnement semi-perméables nécessaires au fonctionnement de l'activité de motocross, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Secteur **AL_9**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage…), sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 250 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.
Secteur **AL_{10}**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux activités touristiques, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 350 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 5 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. Les aires de stationnement destinées à l'accueil du public et au fonctionnement de l'activité touristique.
Secteur **AL_{11}**	Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 170 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.
Secteur **AL_{12}**	Les constructions installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 80 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. .
Secteur **AR_2**	Les constructions à vocation touristique ou économique sous réserve : • De rester dans le volume bâti de la ruine existante représentée par les murs porteurs extérieurs et de maintenir le caractère de l'architecture d'origine ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres. Les extensions des constructions sous réserve :

	• De ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la surface de la ruine existante à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres.
Secteur **As_2**	Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve : • D'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante • De ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.
Secteur **Ac**	Sont uniquement autorisés les constructions, installations aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire de covoiturage, tels que ombrières, bornes de recharges, locaux vélos ou distributeurs, etc., sous réserve que : • Leur localisation et leur implantation recherche le regroupement des constructions et ne porte atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. • La hauteur maximale des bâtiments n'excède pas 5 mètres.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

- La **zone N** correspond aux réservoirs de biodiversité, aux boisements denses, à quelques hameaux et constructions existantes isolées.
- La **zone NP** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Natura 2000, ZNIEFF…).
- Les **secteurs Nx** (Nx_1, $Nx_{2…}$) correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités économiques existantes au sein des zones naturelles.
- Les **secteurs NL** (NL_1, NL_2…) correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités touristiques et de loisir existantes au sein des zones naturelles.
- Les **secteurs NH** correspondent à des lots libres au sein d'un lotissement viabilisée en zone naturelle.
- Les **secteurs Ns** correspondent aux secteurs d'activités pré-existantes de stockage et de dépôts de déchets inertes.

1. Destinations et sous-destinations

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

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

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 165), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

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

Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 **:**

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles et parcs solaires au sol qui ne sont pas autorisées), sous réserve :
  - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
  - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
  - De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
  - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
  - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels ;
  - De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels et à la qualité agronomique des sols.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :
  - Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
  - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages
  - Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
  - Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel
  - Qu'aucune autre implantation ne soit possible

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 :

Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs Nx, NL, NH et Ns** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières.
- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes (comprenant les gîtes de moins de 5 chambres), sous réserve de respecter les surfaces suivantes:
  - Pour les constructions de moins de 100 m² : 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Pour les constructions de plus de 100 m² : 30% maximum de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, la surface de plancher totale (après travaux) ne devant pas excéder 250 m² ;
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m², et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les bâtiments repérés au document graphique par  peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination sur avis de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDPNS), sous réserve :
  - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
  - Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
  - Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
  - Qu'il soit destiné à de l'habitation, à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques.
- Les aires naturelles de camping sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Les installations légères de loisirs nécessaires aux activités de pêche et de chasses sous réserve :
  - De ne pas excéder 15m² d'emprise au sol ;

- De ne pas impacter la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles ;
- De faire l'objet d'une bonne intégration paysagère dans les milieux naturels et agricoles.

- Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement dans **les secteurs Nx, NL, NH et Ns** : Voir page 179



Sont autorisés sous conditions **zone N et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique :

- Les ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, …)
  - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;



  - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
  - De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
  - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
  - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels ;
  - De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels et à la qualité agronomique des sols.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :
  - Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
  - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages
  - Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
  - Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel
  - Qu'aucune autre implantation ne soit possible
  - Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol
  - Ne pas aggraver le risque inondation

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** soumis au risque inondation :

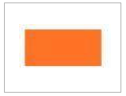
- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation du point de captage d'eau potable de la Marbrière ;

- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

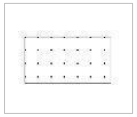


En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS** soumis au risque inondation :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières.
- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;
- Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- · Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ;
- · Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les bâtiments repérés au document graphique par peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination sur avis de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDPNS), sous réserve :



  - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
  - Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
  - Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
  - Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques.
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.



Au sein de la zone N et de l'ensemble de ses secteurs, dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure…).

Article 2 - N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - N : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

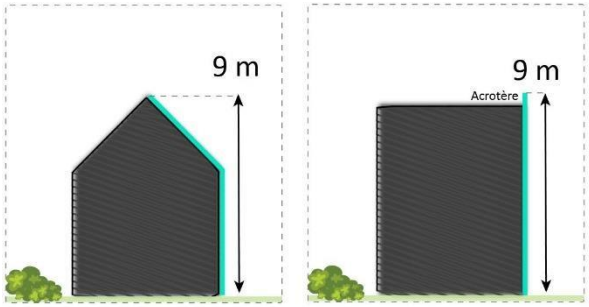
3.1.1 Dispositions générales :

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.



Principes de hauteur

3.2.2 Dispositions particulières :

<u>Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</u>

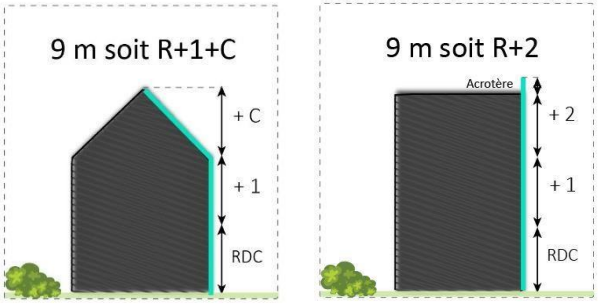
La hauteur n'est pas réglementée.

<u>Cas des abris légers pour animaux :</u>

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction.

<u>Cas des constructions à destination d'habitation :</u>

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à une pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Principes de hauteur

Cas des annexes :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

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

3.3.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être étudiée au « cas par cas » selon la nature et la configuration du secteur.

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

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

3.3.2 Dispositions particulières :



Cas des constructions à édifier à proximité des routes à grande circulation :

De part et d'autre des routes à grande circulation, le nu des façades des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être édifié en recul:

- de 75 mètres minimum de la route départementale D743
- de 100 mètres minimum de l'autoroute A83

Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

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

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être étudiée au « cas par cas » selon la nature et la configuration du secteur.

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

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

3.4.2 Dispositions particulières :

<u>Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</u>

L'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

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

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

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles sous réserve de se situer dans un rayon de 30 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

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

3.5.1 Dispositions générales :

Non réglementé.

3.5.2 Dispositions particulières :

Cas des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Non réglementé.

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

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

Article 4 - N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

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

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

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

Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un soucis de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture

bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens en pierre

Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle, les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.
- Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Bâtiments anciens en pierre ». Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Façades et ouvertures :

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

Toitures :

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

Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres.

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

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Les clôtures de bâtiment à vocation d'habitation devront, dans leur partie inférieure, être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux).

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

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

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

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

5.2.1 Dispositions générales :

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

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

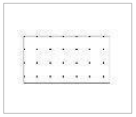
Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Par ailleurs, des plantations, composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², sauf celles situées sur dalle, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé.

5.2.2 Dispositions particulières :



Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repérées au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines ;
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - N : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Modalités d'application :

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

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte des besoins créés par l'activité.
Habitation	**Logement :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement **Hébergement :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▯ Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; ▯ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs…) ; ▯ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. **Hébergement hôtelier et touristique :** ▯ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie…)	▯ Non règlementé.

3. Équipements et réseaux

Article 7 - N : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

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

Voies nouvelles :

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

- 5,50 mètres, dans le cas où elle desservirait plusieurs habitations ;
- 3,5 mètres, dans le cas contraire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

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

Article 8 – N : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la règlementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

<u>En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement en</u> : Dans ces secteurs, les règles de la zone N s'appliquent de manière générale. **<u>Dans les secteurs NX, NL, NH et NS soumis à un risque d'inondation,</u>** repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.	
Secteur **N_{X_3}**	L'extension des constructions d'activités artisanales existantes ou la réalisation d'un bâtiment annexe nécessaire et directement lié à l'activité artisanale existante, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site ; • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions.
Secteur **N_{X_4}**	Les constructions, installations et ouvrages liés aux activités de commerces et de services sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site ; • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions. Les aires de stationnement imperméables, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
Secteur **$N_{L_{11}}$**	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (préau, sanitaires …), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 25 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; Les aménagements et installations légères liés et nécessaires à la préservation du patrimoine et à l'accueil du public (bancs…), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, et à la préservation des éléments patrimoniaux, des milieux naturels et des paysages. Les aires de stationnement semi-perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Secteur NL_{12}	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (bureau d'accueil, halle, préau, sanitaires, restaurant, salle …), sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 700 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 7 mètres ; • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions. Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets…) et d'hébergements de camping, sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 2 000 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 7 mètres ; en cas de d'installation dans les arbres, aucune hauteur n'est règlementée. • Leur implantation recherchera le regroupement des constructions. Les aménagements légers de loisir, de détente et de sport de plein-air sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les aires de stationnement semi-perméable, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site.
Secteur NL_{13}	Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage…), sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 700 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.
Secteur NH_1	Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'habitation sous réserve que : • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 270 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres.
Secteur NS_1	Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve : • D'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante • De ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

