Commune de Sepmes

Département d'Indre et Loire



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal du 2 septembre 2026
La Maire Régine Rezeau

Commune de Sepmes
Place de l'Eglise
37800 SEPMES

Elaboration du PLU : 22 Janvier 2008
Mise en compatibilité LGV : 19 Octobre 2012

Préambule..... 4
1. Dispositions générales..... 5
1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme..... 5
1.2. Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme...6
1.2.1. Les alignements d'arbres remarquables..... 6
1.2.2. Les haies remarquables..... 6
1.2.3. Les zones humides.....6
1.3. Les zones inondables..... 6
1.4. Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.....7
1.5. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....7
1.6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme 7
1.7. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme..... 8
1.8. Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines.....8
2. Dispositions communes à toutes les zones.....9
2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale..... 9
2.1.1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations....9
2.1.2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs.....9
2.1.3. Dispositifs de production et d'économie d'énergie.....9
2.1.4. Dispositifs de gestion de déchets compostables.....9
2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations..... 10
2.3. Clôtures..... 10
2.3.1. Généralités.....10
2.3.2. Murs en pierre..... 10
2.3.3. Clôtures.....10
2.4. Obligations en matière de stationnement..... 11
2.5. Annexes..... 11
3. Dispositions applicables à la zone urbaine..... 12
3.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités..... 13
3.2. Dispositions spécifiques à la zone Ua..... 15
3.2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols 15
3.3. Dispositions spécifiques à la zone Ub..... 17
3.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols à la zone Ub.....17
3.4. Dispositions spécifiques à la zone Uc..... 19
3.4.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols 19
3.5. Dispositions spécifiques à la zone Ue..... 21
3.5.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols 21
3.6. Dispositions spécifiques à la zone Uep..... 23
3.6.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 23
3.6.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols 23
4. Dispositions applicables à la zone AU..... 25
4.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités..... 26
4.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 27
4.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 27
5. Dispositions applicables à la zone A.....29
5.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités..... 30
5.2. Dispositions applicables à la zone A.....32
5.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 32
5.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 34

5.3. Dispositions applicables à la zone Ae..... 36
5.3.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 36
5.3.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 36
6. Dispositions applicables à la zone N..... 38
6.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités..... 39
6.2. Dispositions applicables à la zone N.....41
6.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 41
6.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 41
6.3. Dispositions spécifiques à la zone Nl.....44
6.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 44
6.4. Dispositions spécifiques à la zone Np.....46
6.4.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités..... 46
6.4.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 46
6.5. Dispositions spécifiques à la zone Nf.....48
6.5.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol... 48
7. Les emplacements réservés..... 50
8. Patrimoine bâti remarquable.....58
9. Bâtiments susceptibles de changer de destination..... 70
9.1. Montigny..... 72
9.2. La courance..... 73
9.3. La Tour Sybille (x2).....74
9.4. Le Pavillon..... 74
9.5. Le Grand Relai (x2).....75
10. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....76
11. Sites archéologiques..... 78
12. Lexique..... 79

Préambule

Champs d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Sepmes.

Contenu du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 1)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 2)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Chapitre 3 à 6) :
    - Zones urbaines
    - De la zone à urbaniser
    - Zones agricoles
    - Zones naturelles
- De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 7).
- De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 8).
- De la liste des bâtiments pouvant changer de destination (Chapitre 9)
- De la liste des STECAL (Chapitre 10)
- D'un lexique (Chapitre 11)

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »

1. Dispositions générales

1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale dans le respect des formes, volumes et matériaux d'origine. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

- Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux…) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs…),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale…). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

1.2. Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

1.2.1. Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc …). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

1.2.2. Les haies remarquables

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc …). Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales adaptées au réchauffement climatique. Les haies bocagères présentant une forme résiduelle devront être reconstituées.

1.2.3. Les zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement).
Cette carte servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés.

Toute zone humide impactée par un aménagement autorisé dans le cadre du PLU devra être compensée conformément aux dispositions du SDAGE.

1.3. Les zones inondables

La commune de Sepmes n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
Cependant, elle est sujette au risque d'inondation par remontée de nappes.
Ce risque est souvent provoqué par des évènements pluvieux exceptionnels qui pourraient alors superposer, à un niveau d'étiage des nappes inhabituellement élevées, une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe pourrait alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée serait donc totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe.

1.4. Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements prévus dans ces zones doivent être compatibles aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur pour le secteur. Les dispositions du règlement s'appliquent également dans les périmètres soumis aux OAP, et il est nécessaire d'appliquer à la fois les OAP et le règlement. En particulier, il est souligné que les projets immobiliers au sein des zones couvertes par les OAP doivent être compatibles avec les règles de densité définies dans celles-ci.

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

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut établir des servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en précisant les terrains susceptibles d'accueillir ces équipements.

Les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage et identifiés par un code qui correspond à un tableau des emplacements réservés, annexé au règlement graphique. Ce tableau fournit, pour chaque emplacement réservé, des détails tels que la finalité, le bénéficiaire, et la surface approximative de l'espace concerné.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, sauf permis de construire à titre précaire. La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.152-2, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable. A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

1.6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :
"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les 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 du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis

conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune et au chapitre 8.

1.7. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les zones désignées comme espaces boisés classés sur le plan de zonage sont régies par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres dans ces zones nécessite une déclaration préalable, sauf dans les cas spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. De plus, le statut d'espace boisé classé (EBC) entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement soumise conformément au Code forestier.

1.8. Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines

L'article 129 de la loi ALUR a institué le Schéma Régional des Carrières (SRC) élaboré par le préfet de région. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il sera tenu compte des préconisations de ce schéma, notamment pour ce qui concerne les critères de choix d'implantation et pour ce qui concerne les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- sur les cavités, les extensions de constructions existantes,
- les piscines.

2. Dispositions communes à toutes les zones

2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

2.1.1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
Ces projets dits "contemporains" doivent faire l'objet d'une réinterprétation contemporaine des constantes de l'architecture traditionnelle locale : ils s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales traditionnelles locales. Ainsi, le projet doit développer un parti d'insertion très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaire du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels).
La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.
Les constructions à destination d'habitations doivent être de plan nettement rectangulaire, présentant une couverture à deux pentes (40° minimum) avec un faîtage parallèle au long pan et un pignon n'excédant pas 8m (tolérance de 50cm).
Les grands bâtiments

2.1.2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs

Il conviendra de se référer à l'**OAP thématique Patrimoine.**

2.1.3. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Il conviendra de se référer à l'**OAP thématique Adaptation au changement climatique** et l'**OAP thématique Patrimoine.**

2.1.4. Dispositifs de gestion de déchets compostables

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire.
Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance visuelle depuis l'espace public et leur implantation sera réglementée pour limiter les nuisances olfactives.
Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.
Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale.

2.3. Clôtures

2.3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaing, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les pierres pourront rester apparentes. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé…).
Le principe d'aménagement des nouvelles clôtures est d'améliorer l'insertion visuelle des constructions pour conserver la qualité paysagère du bourg tout en améliorant l'accueil de la biodiversité.

2.3.2. Murs en pierre

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Ils ne seront pas surélevés. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. Les enduits sur murs en pierre seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3.3. Clôtures

La clôture sera composée soit :

- d'une haie champêtre composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (⅔ minimum d'essences caduques). Elle sera éventuellement doublée d'un grillage souple, galvanisé. Le portail et le portillon seront à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun/rouge, gris-vert foncé, gris-bleu fonc", etc). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Le portail sera supporté par des poteaux de même matériau et de même teinte que le portail. Sont proscrits : les piliers maçonnés, les panneaux en treillis soudés, occultations type palissades, mastic, canisse…
- d'un muret, d'une hauteur de 60cm environ, doublé d'une haie. Le muret sera recouvert d'un enduit de finition talochée ou brossée. Les piliers seront enduits comme le mur bahut. La haie vive sera composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (⅔ minimum d'essences caduques). Le portail et le portillon seront à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun/rouge, gris-vert foncé, gris-bleu fonc", etc). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50.
- Le mur sera enduit de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Sa hauteur devra être adaptée aux clôtures voisines sans dépasser 2,00m. Le haut du mur sera soit enduit en arrondi, soit couronné d'un chaperon bombé. Les galettes plates préfabriquées sont proscrites. Le portail et le portillon seront à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Il

sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun/rouge, gris-vert foncé, gris-bleu fonc", etc). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Les piliers seront enduits de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Les pierres d'imitation sont proscrites. Le portail sera fixé au mur sans ajout de piliers. Sont proscrits : les treillis soudés, occultations type palissades, plastique, canisse…

Des spécificités sont ajoutées dans l'**OAP Clôture, l'OAP patrimoine** et l'**OAP Densification : Composition urbaine et paysagère**.

Les clôtures agricoles sont exemptes de ce règlement. Les clôtures en zone A et N (hors habitation qui répondent aux points ci-dessus du règlement), seront en matériaux traditionnels (bois, fil de fer, grillage à mouton,...). Les matériaux urbains opaques (murs pleins, PVC, béton) ou de récupération sont interdits.

2.4. Obligations en matière de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
Ce stationnement concerne les véhicules motorisés, les deux roues motorisées ou non, ainsi que les autres dispositifs liés à la mobilité (trottinette, gyropode,...).
Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération.
Cf OAP Mobilité.

2.5. Annexes

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. (source : fiche technique CEREMA).

Les constructions d'annexes doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants et doivent être en cohérence avec l'habitation principale. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur couleur, doivent faire l'objet d'un soin particulier pour leur intégration au paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit. **cf OAP patrimoine.**

3. Dispositions applicables à la zone urbaine

D'après l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme la zone U est définie de la manière suivante ; **"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."**

La zone Ua correspond au bourg historique de Sepmes.
La zone Ub correspond au tissu mixte et pavillonnaire.
La zone Uc correspond à une zone d'activité et aux équipements d'intérêt collectif et service publics.
La zone Ue correspond à la zone réservée à l'implantation d'activité éducatives, ludiques, sportives et culturelles
La zone Uep est un sous-secteur de loisir protégé localisé dans le bois de Sepmes, où seront possibles des constructions légères de loisirs sous réserve de ne procéder à aucun déboisement.

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées à :

- Restructurer le centre-bourg.
- Permettre sa revitalisation tout en assurant une densification harmonieuse.
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement et dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Assurer la pérennité des services et des commerces présents sur la commune.

Légende du tableau suivant

Statut	Etat
Autorisé	✔
Sous conditions	SC
Non autorisé	✘

3.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	Ua	Ub	Uc	Ue	Uep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✗	✗	✗
	Hébergement	✓	✓	✗	✗	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✗	✗
	Restauration	✓	✓	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✗	✗
	Cinéma	✓	✓	✗	✗	✗
	Hôtels	✓	✓	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✗	✗	SC
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	✓	✓	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓	✗	✗
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✗	✗
	Equipements sportifs	✓	✓	✗	✓	✗
	Lieux de culte	✓	✓	✓	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✗

Destinations	Sous-destinations	Ua	Ub	Uc	Ue	Uep
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✗	✗
	Bureau	✓	✓	✓	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗	✗	✗

3.2. Dispositions spécifiques à la zone Ua

3.2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, des exceptions dans l'implantation des nouvelles constructions sont possibles afin de conserver une harmonie avec le tissu urbain à proximité.
Enfin des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants:

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques

Il conviendra de se référer à l'**OAP thématique Patrimoine.**

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. La hauteur des constructions sera à plus ou moins 1m par rapport à la hauteur de bâtis voisins. En cas de mitoyenneté, le faîtage de la construction principale sera aligné.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques dont notamment l'**OAP thématique Patrimoine**.

3.3. Dispositions spécifiques à la zone Ub

3.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols à la zone Ub

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage.**(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant

- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. La hauteur des constructions sera à plus ou moins 1m par rapport à la hauteur de bâtis voisins. En cas de mitoyenneté, le faîtage de la construction principale sera aligné.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thémtiques.

3.4. Dispositions spécifiques à la zone Uc

3.4.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant

- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.
Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées, notamment dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

3.5. Dispositions spécifiques à la zone Ue

3.5.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

3.6. Dispositions spécifiques à la zone Uep

3.6.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

"Autres hébergements touristiques" : il s'agit d'habitat léger de loisirs sans fondation, qui ne devra en aucun cas conduire à la suppression d'arbres.

3.6.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée en fonction du contexte environnant.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

4. Dispositions applicables à la zone AU

D'après l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme la zone AU est définie de la manière suivante ; "Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."
La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Légende du tableau suivant

Statut	Etat
Autorisé	✔
Sous conditions	SC
Non autorisé	✘

4.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	❌
	Exploitation forestière	❌
Habitation	Logement	✔️
	Hébergement	❌
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	❌
	Restauration	❌
	Commerce de gros	❌
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	❌
	Cinéma	❌
	Hôtels	❌
	Autres hébergements touristiques	❌
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	❌
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✔️
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	❌
	Salles d'art et de spectacles	❌
	Equipements sportifs	❌
	Lieux de culte	❌
	Autres équipements recevant du public	❌
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	❌
	Entrepôt	❌
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	❌
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	❌
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	❌
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	❌
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	❌
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	❌

4.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Bureau » : activité lié avec le logement, sans accueil de public

4.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisés en priorité en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et sur au moins une limite séparative sauf exception de reproduction de forme d'îlots historiques présents localement. Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions pourra variée dans les cas suivants :

- pour une meilleure visibilité et assurer la sécurité routière
- pour conforter un front bâti existant
- pour des raisons techniques (présence de fossés, d'ouvrages,...)
- pour des raisons environnementales (présence d'arbres,...)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. La hauteur des constructions sera à plus ou moins 1m par rapport à la hauteur de bâtis voisins. En cas de mitoyenneté, le faîtage de la construction principale sera aligné.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

5. Dispositions applicables à la zone A

D’après l’article R151-22 du Code de l'Urbanisme la zone A est définie de la manière suivante ; **“Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.”**
Ils existent deux zonages :

- La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- La zone Ae correspond au STECAL “Zone des silos” et permettra la reconversion/destruction des bâtiments agricoles à destination d’un artisan déjà installé depuis plusieurs années.

Légende du tableau suivant

Statut	Etat
Autorisé	✔
Sous conditions	SC
Non autorisé	✘

5.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	A	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✔	✘
	Exploitation forestière	✘	✘
Habitation	Logement	SC	✘
	Hébergement	SC	✘
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✔
	Restauration	SC	✘
	Commerce de gros	✘	✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	✔
	Cinéma	✘	✘
	Hôtels	✘	✘
	Autres hébergements touristiques	SC	✘
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	✘	✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✔	✔
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✘	✘
	Salles d'art et de spectacles	✘	✘
	Equipements sportifs	✘	✘
	Lieux de culte	✘	✘
	Autres équipements recevant du public	✘	✘

Destinations	Sous-destinations	A	Ae
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	❌
	Entrepôt	❌	❌
	Bureau	❌	❌
	Centre de congrès et d'exposition	❌	❌
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	❌	❌
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	❌	❌
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	❌	❌
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	❌	❌
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	❌	❌

5.2. Dispositions applicables à la zone A

5.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.

- La démolition de bâtiments agricoles est permise pour une reconstruction plus adaptée à l'usage agricole ou lorsqu'il est établi qu'ils ne sont plus utiles à l'exploitation agricole et qu'ils ne présentent pas d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager.
- La démolition suivie de la reconstruction d'un bâtiment à usage agricole est permise dès lors que la nouvelle construction est :
    - nécessaire à l'activité agricole exercée sur l'unité foncière ou par une exploitation voisine disposant d'un lien fonctionnel ;
    - de gabarit équivalent ou adapté aux besoins réels de l'exploitation (en surface, hauteur, volume) ;
    - implantée de préférence à l'emplacement du bâtiment démoli, sauf contraintes techniques ou environnementales justifiées (risques, accès, fonctionnement) ;
    - conforme aux dispositions architecturales, paysagères et environnementales du présent règlement ;
- La démolition de bâtiments agricoles est permise lorsqu'il est établi qu'ils ne sont plus utiles à l'exploitation agricole et qu'ils ne présentent pas d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager.
Cette démolition peut être autorisée si :
    - elle ne compromet pas l'équilibre ou le potentiel de l'unité foncière pour une exploitation agricole future ;
    - elle ne concerne pas un bâtiment repéré au titre du patrimoine local dans les annexes du PLU.

- Pour la destination « habitation » sont autorisées :
    - les extensions mesurées à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU et qui répondent aux critères suivants :
        - ne dépasse pas les 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal,
        - ne dépasse pas les 100m² de surface plancher,
        - sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
        - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
        - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
    - les annexes mesurées des logements existants qui répondent aux critères suivants :
        - une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte en marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci sans dépasser les 20m,
        - une emprise au sol de moins de 40m² (sauf pour les piscines),
        - une bonne intégration dans l'environnement,
        - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,

        - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.

- "Commerces et activités de service" : sont autorisés les espaces de ventes de produits de la ferme, les lieux de restauration en lien avec l'activité agricole, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour les points de relais ainsi que les artisans souhaitant :
        - s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.
        - faire évoluer des bâtiments existants utilisés pour l'artisanat ou la vente de produits (travaux de rénovation, extension).
        - démolir des bâtiments agricoles n'ayant plus de fonctions agricoles pour y installer de l'artisanat déjà présent sur l'unité foncière.

Pour la sous destination "industrie", les extensions sont autorisées en zone A sous réserve :

- Que la construction principale soit réalisée (ou est existante) dans une zone dédiée au développement des activités industrielles (zone Uc du PLU).
- Que l'emprise de l'extension soit la plus réduite possible en zone agricole.
- Que l'activité de production soit directement en lien avec l'exploitation agricole située en zone A.

<u>USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES</u>

Sans objet.

5.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.
Cette obligation reste limitée aux constructions qui le nécessitent, par exemple les espaces de stockage ne sont pas concernés.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le

paysage environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation", l'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
Certaines constructions devront être implantées en retrait dans les cas suivant :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 25 mètres pour les autres constructions par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 35 mètres de l'axe de la RD760

<u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

<u>ASPECT EXTÉRIEUR</u>

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

5.3. Dispositions applicables à la zone Ae

5.3.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Surface constructible : 1215m² en remplacement des bâtiments existants (surface équivalente).

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sans objet.

5.3.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.
Cette obligation reste limitée aux constructions qui le nécessitent, par exemple les espaces de stockage ne sont pas concernés.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens

d’écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l’écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L’installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d’arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l’adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à partir de 15m. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l’activité en place avec une insertion paysagère nécessaire.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

6. Dispositions applicables à la zone N

D’après l’article R151- du Code de l'Urbanisme la zone N est définie de la manière suivante ; “Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.”
La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource. Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contigües des bâtiments d’habitation dans les zones N. Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et communes du règlement.

La zone Nl correspond au parc de la mairie, secteur à vocation d’équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

La zone Np correspond à la Vallée des Coteaux.

La zone Nf correspond au secteur naturel destiné à recevoir les équipements et installations de traitement des eaux usées.

Légende du tableau suivant

Statut	Etat
Autorisé	✔
Sous conditions	SC
Non autorisé	✘

6.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	N	Nl	Np	Nf
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	✗	SC	✗
	Hébergement	SC	✗	SC	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	✗	✗
	Restauration	SC	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
	Hôtels	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Equipements sportifs	✗	✓	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗	✓	✗

Destinations	Sous-destinations	N	Nl	Np	Nf
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗	✗

6.2. Dispositions applicables à la zone N

6.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation. Seuls les abris pour animaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient démontables.
- Pour la destination « habitation » sont autorisées :
    - les extensions mesurées à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU et qui répondent aux critères suivants :
        - ne dépasse pas les 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal,
        - ne dépasse pas les 100m² de surface plancher,
        - sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
        - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
        - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
    - les annexes mesurées des logements existants qui répondent aux critères suivants :
        - une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte en marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci sans dépasser les 20m,
        - une emprise au sol de moins de 40m² (sauf pour les piscines),
        - une bonne intégration dans l'environnement,
        - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
        - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.

- Pour la destination "Commerces et activités de services" : sont autorisés les lieux de restauration dans le secteur des Coteaux, ainsi que les artisans souhaitant :
    - s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.
    - faire évoluer des bâtiments existants utilisés pour l'artisanat ou la vente de produits (travaux de rénovation, extension).
    - démolir des bâtiments agricoles n'ayant plus de fonctions agricoles pour y installer de l'artisanat déjà présent sur l'unité foncière.

6.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction.

Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 59, RD 91 et RD 99 et les pistes cyclables.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage.**(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :
- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Toutefois, aux abords des axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc), les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres du fil d'eau.

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation" (RD760), l'implantation des constructions devront respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la

hauteur maximale ne dépassera pas la hauteur du bâtiment principal. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

6.3. Dispositions spécifiques à la zone Nl

6.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement

ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur devra être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

6.4. Dispositions spécifiques à la zone Np

6.4.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Habitation » : Les abris de jardins potagers, dans la limite d'un abri par jardin par unité foncière ayant une emprise au sol maximale de 6m², ancrés dans le sol et orientés dans le sens de la pente.

6.4.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant,

les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur devra être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques dont notamment l'**OAP thématique Patrimoine**.

6.5. Dispositions spécifiques à la zone Nf

6.5.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur devra être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et aux OAP thématiques.

7. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

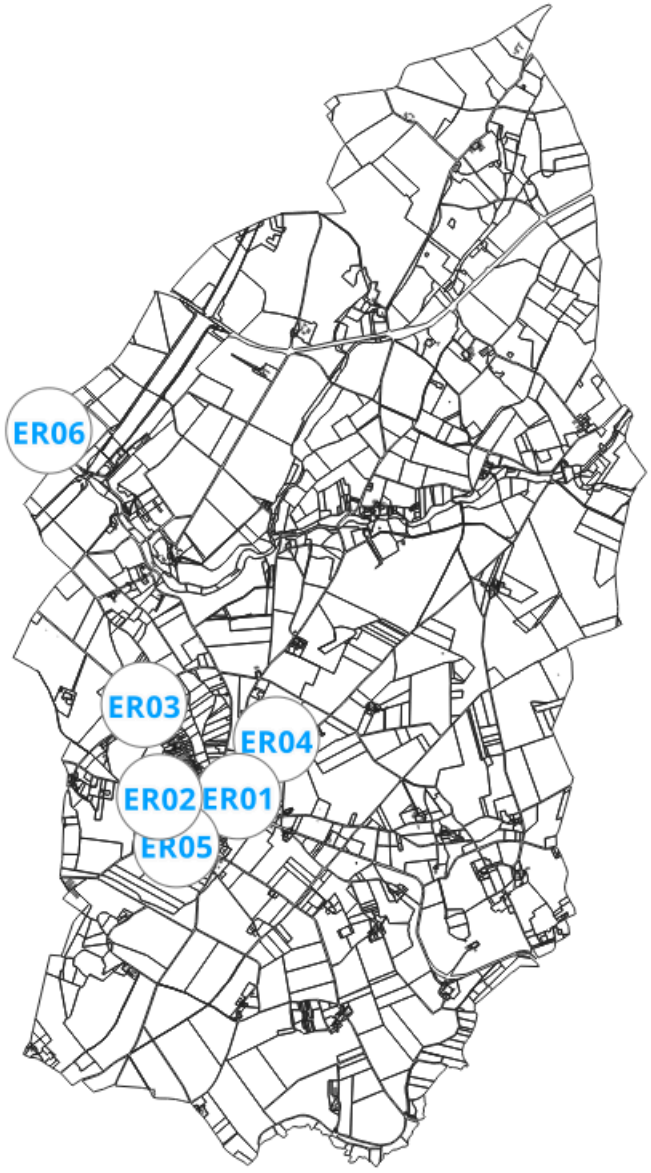
Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'Infrastructure – dits ERI qui comprennent *(Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme).*:
    - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics…
    - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
        - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc…)
        - Equipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc…
    - Installations d'intérêt général : Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.
- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Emplacement réservé aux logements – dits ERL *(Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme)* : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.

L'ensemble des emplacements réservés sont d'Infrastructure – dits ERI et sont à destination de la commune.

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
1	Extension du cimetière	D193, D194	575
2	Stationnement du cimetière	D215	106
3	Aménagement du carrefour	ZO010, YC021, D528	323
4	Aménagement du carrefour	D235	160
5	Extension de la station d'épuration	ZN036, ZN077	1530
6	Couverture incendie	C 338	1686



N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
1	Extension du cimetière	D193, D194	575

Cet emplacement a pour objectif d’agrandir le cimetière par le sud.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
2	Stationnement du cimetière	D215	106

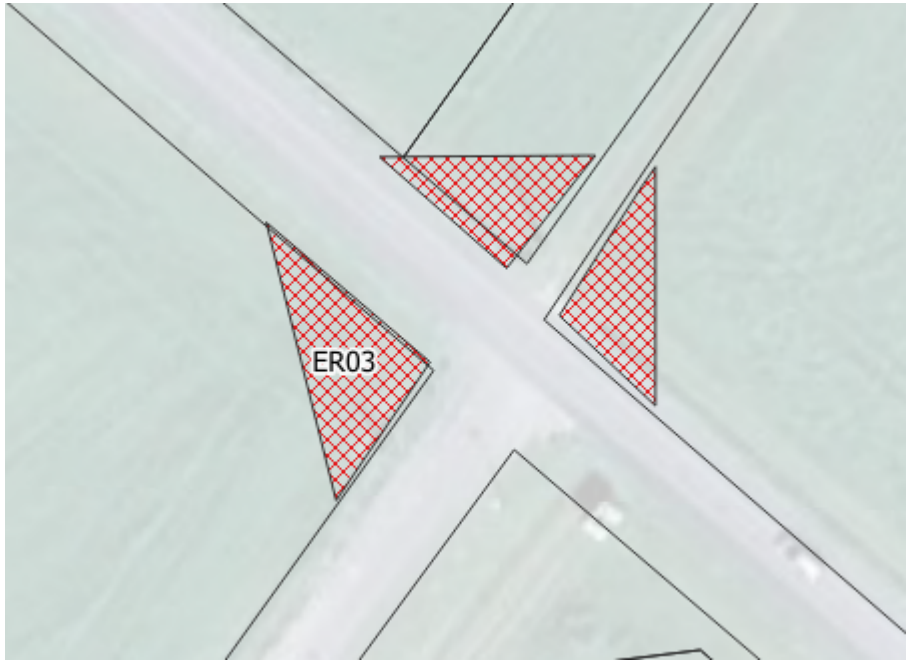
Cet emplacement a pour objectif de créer des emplacements de stationnement.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
3	Aménagement du carrefour	ZO010,YC021, D528	323

Cet emplacement a pour objectif d’aménager un carrefour routier.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
4	Aménagement du carrefour	D235	160

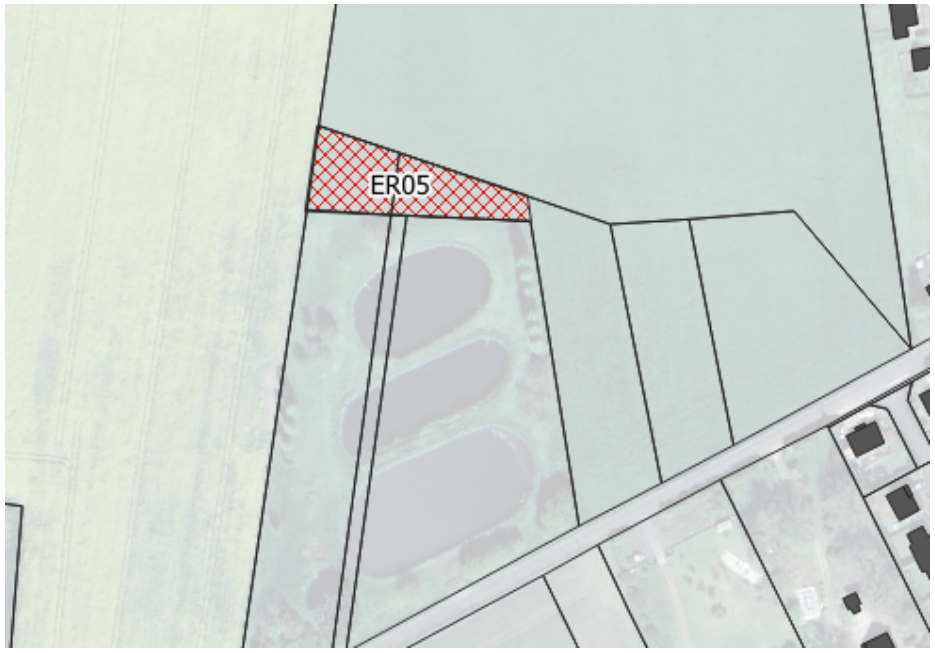
Cet emplacement a pour objectif d’aménager un carrefour routier.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
5	Extension de la station d'épuration	ZN036, ZN077	1530

Cet emplacement a pour objectif de réaliser une extension de la station d'épuration.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
6	Couverture incendie	C 338	1686

Cet emplacement a pour objectif de réaliser une extension de la station d'épuration.



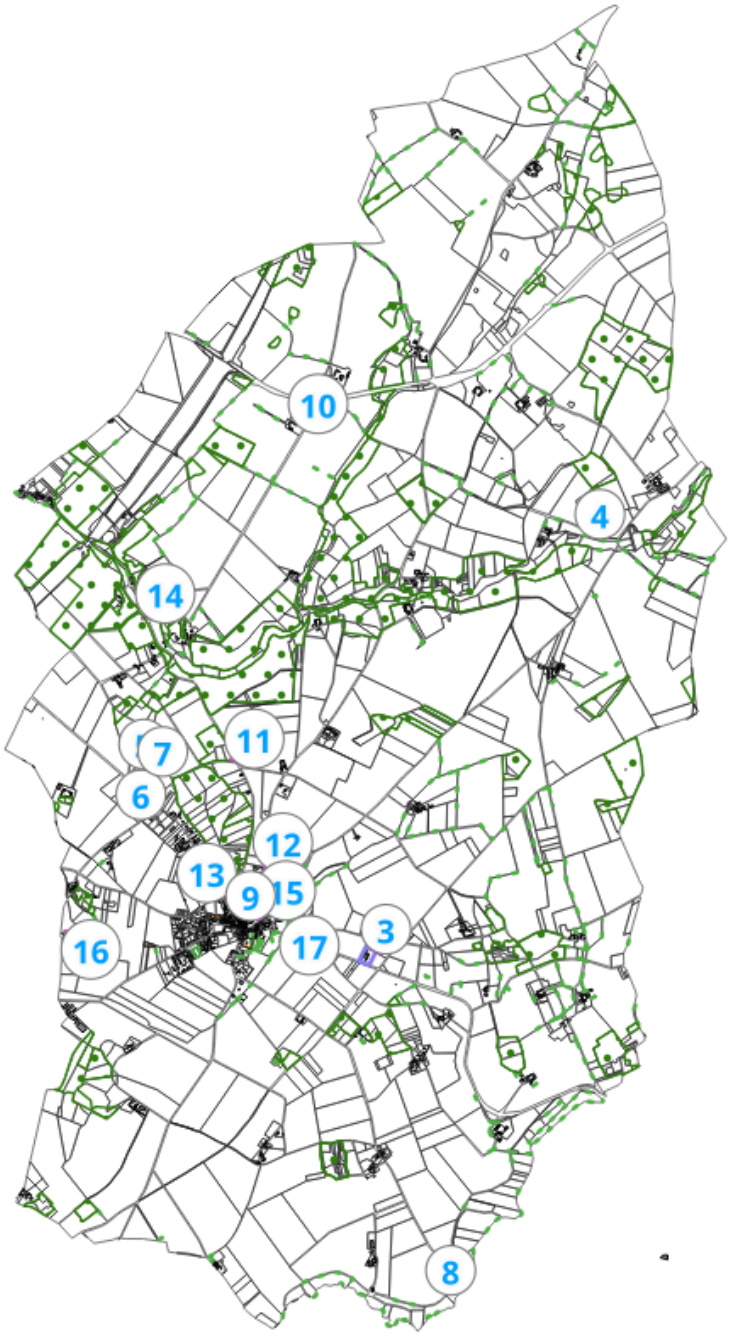


8. Patrimoine bâti remarquable

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
1	**Le Château de la Roche-Ploquin**	C655	17593
2	**Les Habitats troglodytiques**	De C306 à C315 / de C317 à C320 / De C322 à 323 / De C325 à 329 / De C336 à C335 / De C340 à C341 / De C485 à C486 / De C572 à C573	3237
3	**Les loges de vigne**	A199	17
4	**Les loges de vigne**	D287	16.5
5	**Les loges de vigne**	YC009	21
6	**Les loges de vigne**	YC012	16
7	**Les loges de vigne**	YC013	18
8	**Les loges de vigne**	ZK022	21
9	**La mairie**	0D112	312
10	**Calvaire Les Hérault**s	Voie départementale 460	-
11	**Calvaire La croix Rouge**	La borne	-
12	**Calvaire la Croix Saint Jacques**	L'Ebaupin	-
13	**Calvaire rue de la République**	Rue de la République	-
14	**Fontaine Saint-Martin**	C337	-
15	**Partie de la clôture du parc (porche angle nord-ouest)**	D1091	-
16	**Loge de vignes**	ZN 75	82
17	**Calvaire "La Croix"**	ZM 44	-

S'ajoute à cette liste, les sept changements de destination présentés dans la partie suivante.
Tous ces bâtiments doivent à minima respecter les prescriptions de l'OAP Patrimoine.

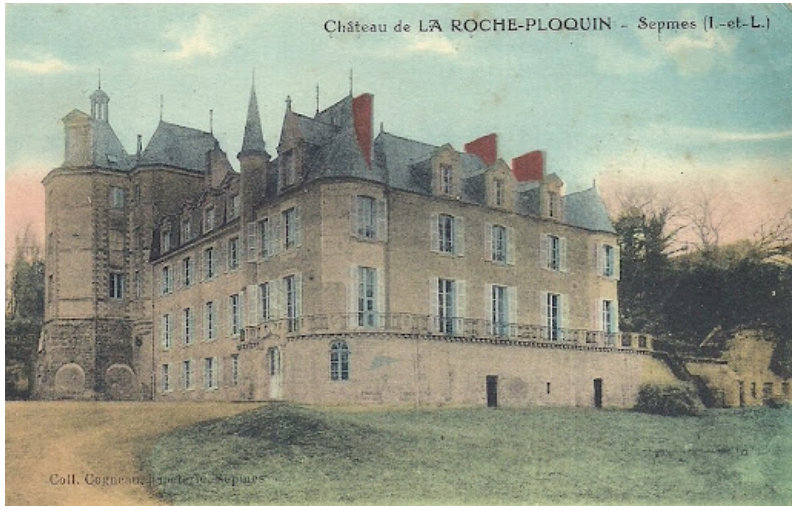

10
4
14
7
11
6
12
13
9
15
16
17
3
8

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
1	**Le Château de la Roche-Ploquin**	C655	17593

Le château de la Roche-Ploquin se situe à 2 km au nord du bourg dans le vallon de la Manse. Ancien fief relevant de Sainte-Maure, le château est construit à flanc de coteau dans un des plus jolis sites de Touraine. Il comprend deux corps de bâtiments en équerre et une tour cylindrique au nord.
Le site occupe également une chapelle et des caves troglodytes. Il a été reconstruit au 18ème siècle en utilisant des éléments de l'ancien édifice, datant des 13ème et 15ème siècles. (source: ancien plu)







N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
2	**Les Habitats troglodytiques**	De C306 à C315 / de C317 à C320 / De C322 à 323 / De C325 à 329 / De C336 à C335 / De C340 à C341 / De C485 à C486 / De C572 à C573	3237

La vallée des Coteaux est l'un des petits joyaux discrets de la Touraine. Située sur les communes de Sepmes et Draché, elle s'étire sur 3 km le long de la Manse, qui rejoint la Vienne quelques kilomètres plus loin. Ses troglodytes témoignent d'une époque, pas si lointaine, où la vallée résonnait encore de l'extraction du tuffeau, cette pierre de taille typique de la vallée de la Loire. Si l'habitat troglodytique reflète une activité récente, la présence de grottes préhistoriques et de souterrains rappelle une occupation humaine bien plus ancienne.





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
3	**Les loges de vigne**	A199	17

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.

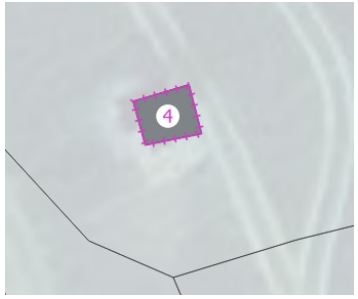






N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
4	**Les loges de vigne**	D287	16.5

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.









N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
5	**Les loges de vigne**	YC009	21

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.







N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
6	**Les loges de vigne**	YC012	16

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.




Janvier 2010


Septembre 2014


Juin 2023

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
7	**Les loges de vigne**	YC013	18

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.



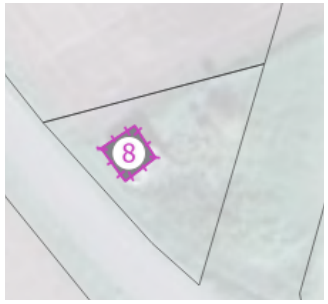

Janvier 2010


Septembre 2014


Juin 2023

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
8	**Les loges de vigne**	ZK022	21

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.

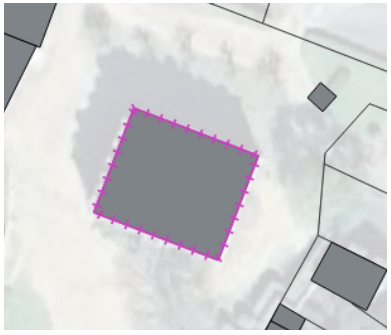






N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
9	**La mairie**	0D112	312

Anciennement appelée « Le Château » par les habitants, cette propriété fut construite vers 1885 par la famille RABAULT-BERGER pour servir de siège à un vaste domaine viticole. À cette période, les surfaces viticoles étaient considérables. La construction de la bâtisse principale et de ses dépendances (chais, remises, écuries) a nécessité l'emploi d'une centaine d'ouvriers pendant trois ans.





N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
10	**Calvaire Les Hérault**	Voie départementale 760	

Ce calvaire est situé sur la voie départementale 760n, près du lieu-dit Les Hérault, au nord de la commune de Sepmes





N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
11	**Calvaire La croix Rouge**	La borne	

Ce calvaire est situé en sortie du hameau La Croix Rouge, sur l'axe dénommé La Borne, au nord du centre-bourg de la commune.

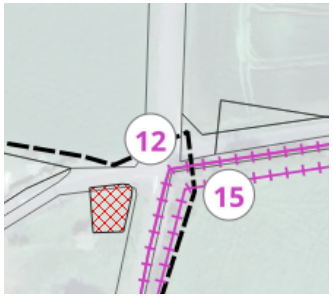




N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
12	**Calvaire la Croix Saint Jacques**	L'Ebaupin	

Ce calvaire est situé en sortie nord du centre-bourg, entre la rue des Saulniers et l'Ebaupin.

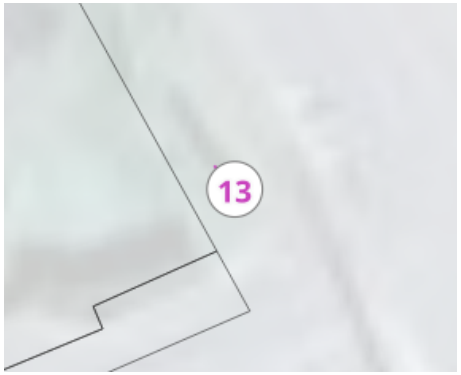




N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
13	**Calvaire rue de la République**	Rue de la République	

Ce calvaire est situé en centre-bourg, sur l'axe d'entrée principal de la commune.





N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
14	**Fontaine Saint-Martin**	C 406	145

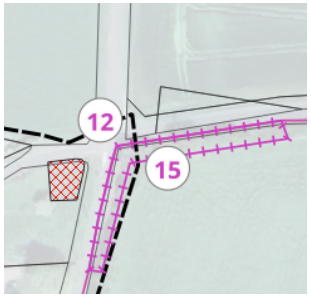
La fontaine Saint-Martin se situe à deux kilomètres au nord-ouest de Sepmes. C'est un grand trou d'eau non aménagé qui se trouve le long de la route de Sainte-Maure-de-Touraine par les Coteaux. Elle alimente la Manse. Elle est mentionnée dans le cadastre de 1833 et le cadastre 1945





N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
15	**Partie de la clôture du parc (porche angle nord-ouest)**	D1091	

Un mur de clôture délimitant une ancienne propriété viticole est encore visible par endroit. Cette partie identifiée est la mieux conservée et dispose d'un porche.





N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
16	**Loges des Vignes**	ZN 76	**82**

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu.



N°	Dénomination	Localisation	Surface (m²)
16	**Calvaire “La Croix”**	ZM 44	**-**

Ce calvaire est situé en sortie Est du bourg le long de la RD 59 au lieu dit la Croix.





9. Bâtiments susceptibles de changer de destination

La commune de Sepmes a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :
"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les 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 du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune. Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un site d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit préserver l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent être réaménagés conformément aux critères énoncés dans le document **OAP thématique Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration".**

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m²)
1	3 Montigny	E394	76
2	5 La Courance	D838	115
3	La Tour Sybille	ZI31	231
4	La Tour Sybille	ZI31	171
5	Le Pavillon	E436	318
6	Le grand relais	D616	297
7	Le grand relais	D616	436



9.1. Montigny

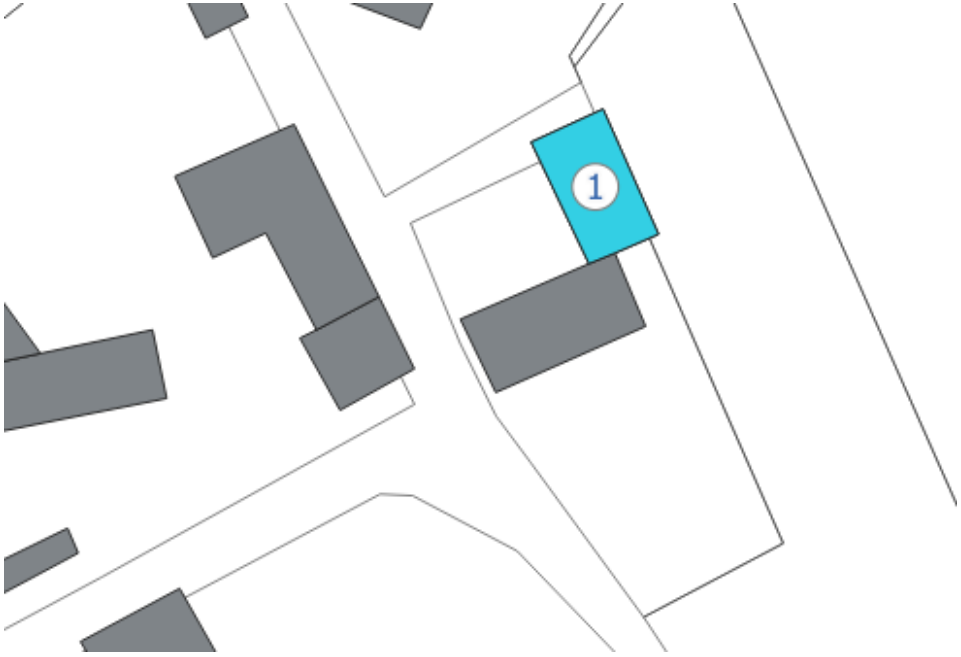
Ancienne grange inexploitée depuis au minimum 14 ans qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 76 m²

Parcelle E394

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.







9.2. La courance

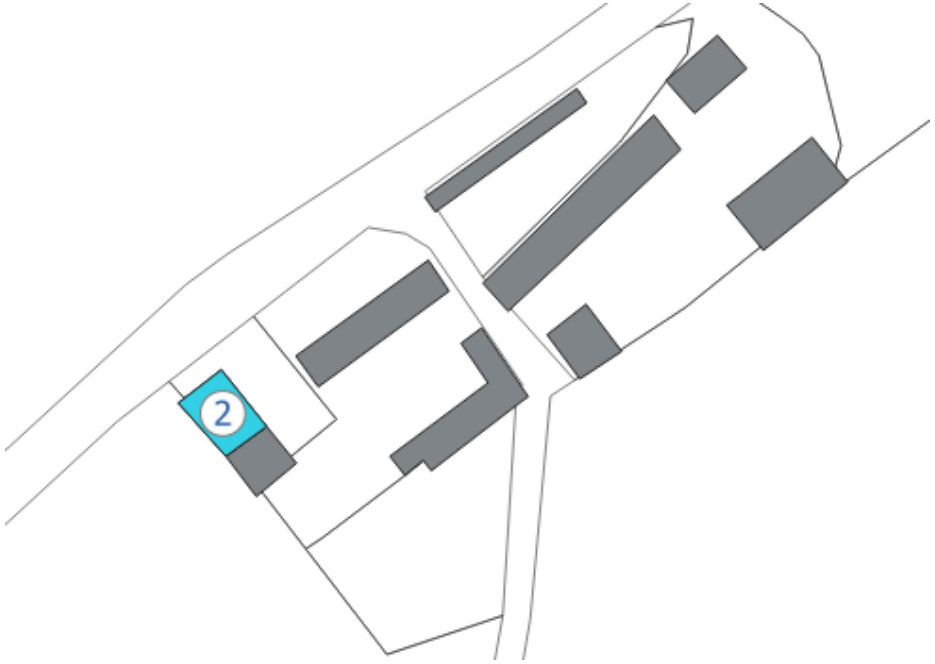
Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.



Surface cadastrale du bâtiment 115m²

Parcelle D838

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.





9.3. La Tour Sybille (x2)

Ancien corps de ferme avec plusieurs dépendances inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

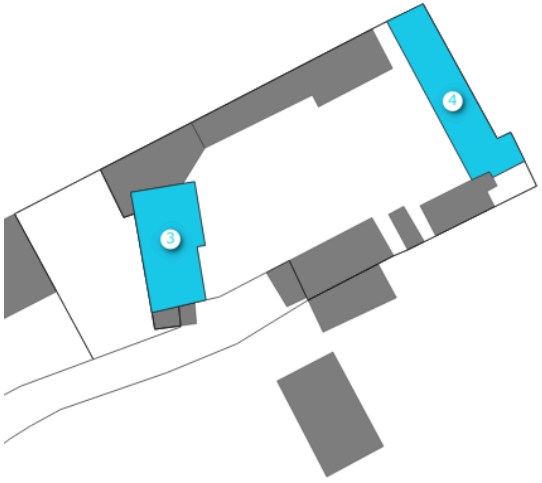




N°3 : Surface cadastrale du bâtiment nord-ouest : 231 m²
N°4: Surface cadastrale du bâtiment sud-est : 171 m²

Parcelle ZI31

Bâtiments situés dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



9.4. Le Pavillon

Ancien corps de ferme avec plusieurs dépendances inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion. Deux bâtiments sont envisagés pour des changements de destination

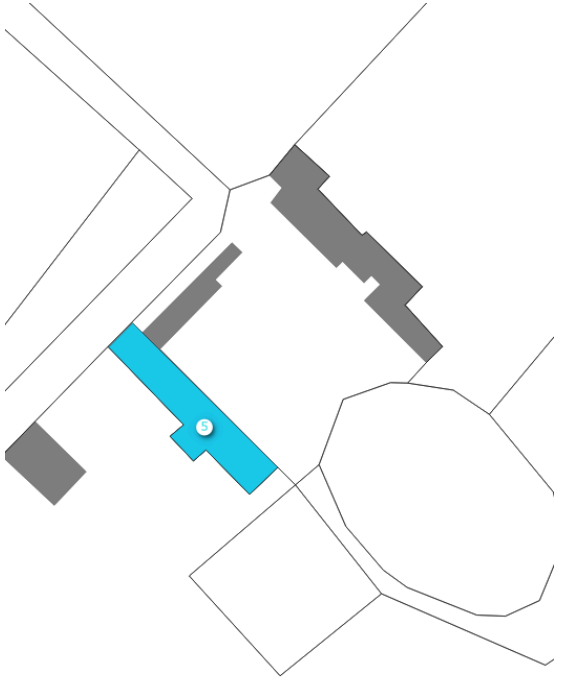


Surface cadastrale du bâtiment : 318 m²



Parcelle E436

Bâtiments situés dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



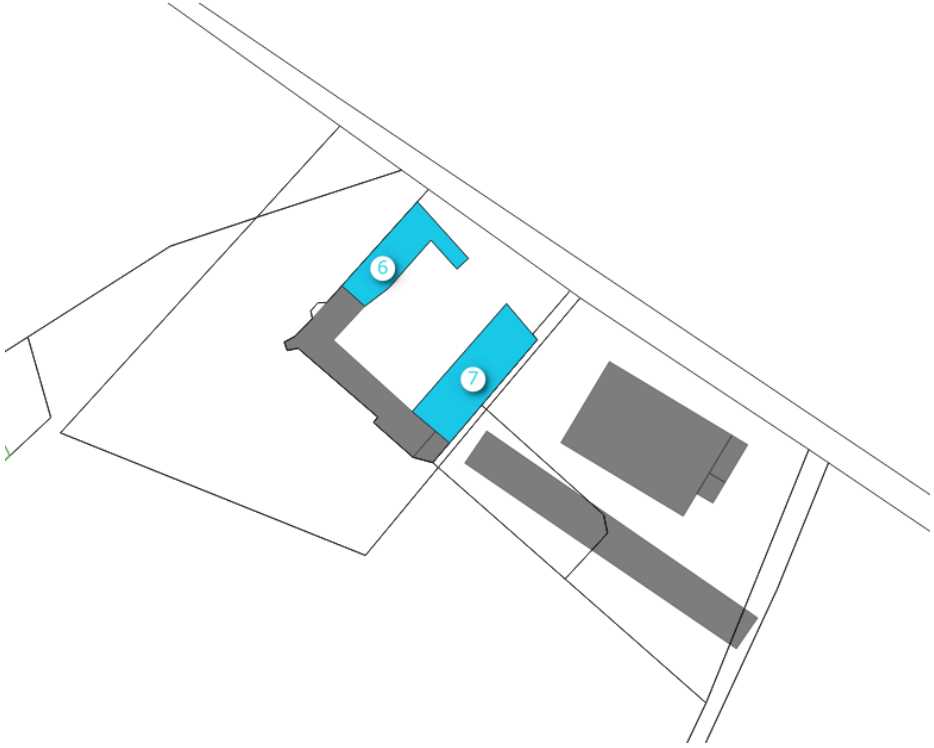
9.5. Le Grand Relai (x2)

Ancien corps de ferme avec plusieurs dépendances inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion. Deux bâtiments sont envisagés pour des changements de destination.

Surface cadastrale du bâtiment nord-ouest : 297 m² (photo du bas).
Surface cadastrale du bâtiment sud-est : 436 m² (photo du haut).

Parcelle D616

Bâtiments situés dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.





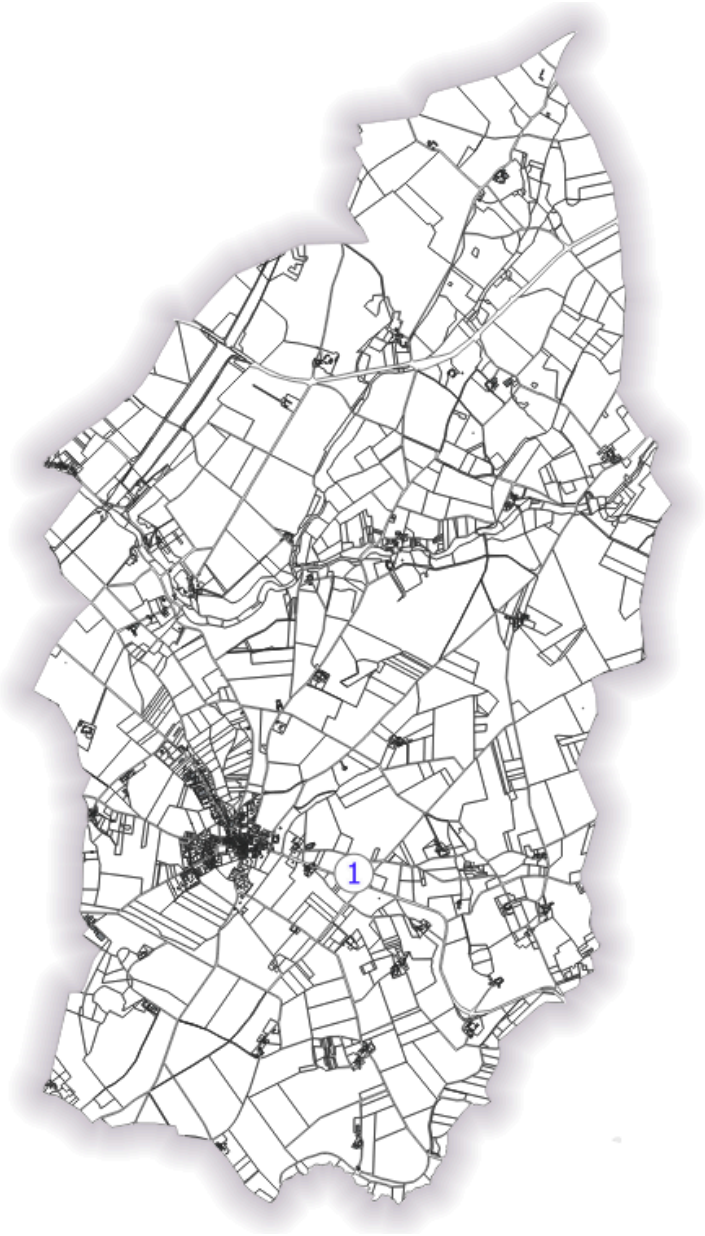


10. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

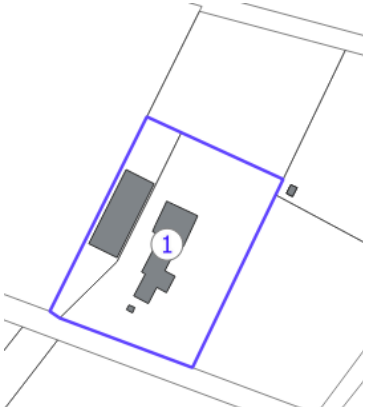
Le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Sur Sepmes, 1 STECAL a été défini et correspond à la Zone des silos.



1. Zones des silos (0.8 hectares)

Les parcelles D1003 et D1004 sont situées à l'est du bourg de Sepmes sur la route Le Médoc. Cet espace est composé de silos et de bâtiments nécessaires au développement de la menuiserie présente.



L'objectif de ce STECAL est la destruction et reconstruction de silos ainsi que l'installation et l'accueil possible d'artisans.



Règlement :
Surface constructible : 1215m² en remplacement des bâtiments existants (surface équivalente).
Hauteur : conforme à l'activité en place avec une insertion paysagère nécessaire.
Implantation : recul de 15m (identique à au bâtiment le plus proche existant).

11. Sites archéologiques

Zone à risque archéologique

Sepmes ne compte pas de SPPA. Néanmoins, dix secteurs ont été identifiés selon la loi du 27 septembre 1941; article R.111-3-2 du code de l'urbanisme; et selon la loi du 7 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive :

- L'église
- Cimetière
- Le château de Sepmes
- La Roche-Ploquin
- Le Petit et le Grand Relai
- La voie gallo-romaine Vendôme-Poitiers
- Le site gallo-romain au lieu-dit Taille de Pichon
- Gains Clos
- Saut du Loup



12. Lexique

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux de l'urbanisme, le ministère de la cohésion des territoires a décidé de mettre en place un lexique national de l'urbanisme visant à la compréhension des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette liste de termes techniques est notifié dans le cadre d'une fiche technique n°13 éditée le 27 juin 2017 par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

5.1 Les définitions du lexique national de l'urbanisme

Alignement
Il délimite la frontière entre le terrain du projet et les voies qui y donnent accès. L'emplacement des constructions est déterminé en fonction de l'alignement avec les voies existantes ou à créer, accessibles à la circulation automobile.

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.
Les piscines sont considérées comme des annexes

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination
Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

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

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

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

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

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Habitations légères de loisirs - HLL

D'après l'Art. R. 111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas

d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- *dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- *dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;*
- *dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;*
- *dans les terrains de camping régulièrement créés.*

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaire. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- *D'installations sans fondation ;*
- *Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;*
- *Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;*
- *Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

Le cas du permis d'aménager

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com