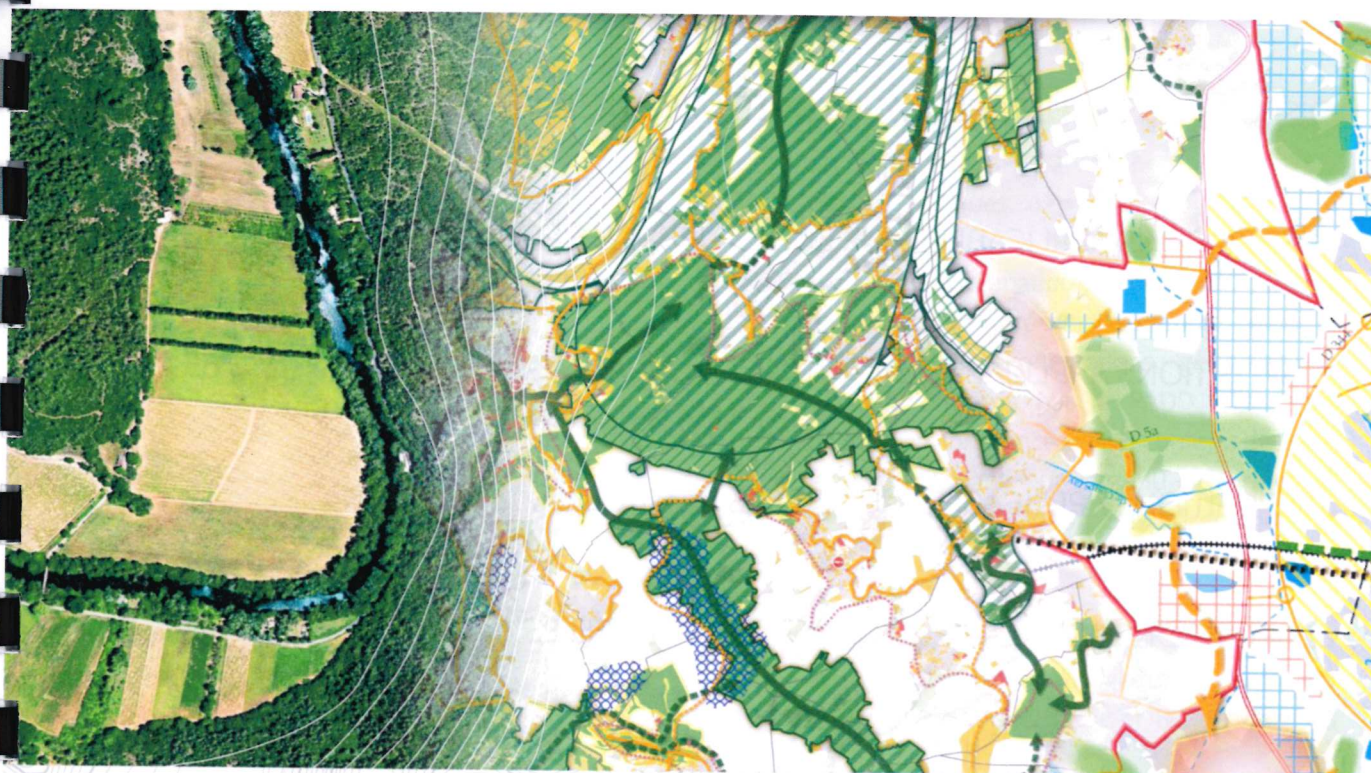




REGLEMENT LITTERAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 21 JUILLET 2022

REALISATION

CITADIA Conseil



SOMMAIRE

LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI	3
LES DISPOSITIONS GENERALES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	91

LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI

QUEL CHAMP D'APPLICATION ?

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Coëx.

COMMENT S'ARTICULENT LES PIÈCES DU PLU ?

Le règlement est l'une des pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Les autres documents constituant le PLU sont :

Le rapport de présentation. Ce dernier est constitué de 3 pièces :

- **le diagnostic** qui dresse un portrait du territoire ce dernier est complété par **l'état initial de l'environnement** ;
- **la justification des choix** qui présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. La justification des choix expose également les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Cette pièce explicite le projet prospectif du territoire.

Les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP) qui, par quartier ou par secteur, disposent des conditions d'aménagement des sites de projets. Ces OAP sont appelées sectorielles puisque portant sur un site donné.

Les annexes du PLU qui contiennent des documents d'information affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Parmi ces informations, on trouve notamment la liste des Servitudes d'utilité publiques.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le présent règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLU.

COMMENT EST STRUCTURE LE REGLEMENT ECRIT ?

Le règlement écrit du PLU est divisé en plusieurs parties :

Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU :

Ces dispositions générales comprennent :

- la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
- le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toute les zones.

Le règlement zone par zone comprenant les règles spécifiques propres à chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

Chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols et nature d'activité

Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectation des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.3 - Emprise au sol

Article 2.4 - Hauteur maximale des constructions

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 2.6- Espaces libres et plantations

Article 2.7 - Stationnement

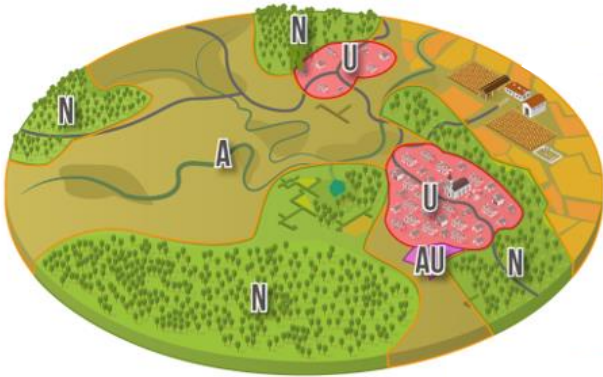
2. Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Voirie et accès

Article 3.2 – Conditions de desserte par les réseaux

QUELS SONT LES FONDAMENTAUX DU ZONAGE ?

Le règlement du PLU est divisé en 4 grands types de zones. La typologie de la zone est en lien avec la fonctionnalité de l'espace potentialités de constructions définies.



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



ZONES A COMME "AGRICOLLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Les zones Urbaines (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 des constructions existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions à implanter. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes et en zones urbaines spécialisées.

Les zones à Urbaniser (AU) :

Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas contraire, si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir de nouvelles constructions, le secteur est alors classé 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Les zones Agricoles (A) :

Certaines zones du PLU équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles », en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à

dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

Les zones Naturelles (N) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions.

Au sein des zones A et N, les extensions limitées des habitations et leurs annexes sont autorisés sous conditions.

Peuvent également être mis en place en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.



MODE D'EMPLOI

UTILISATION DU REGLEMENT ECRIT

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre 1 point 2 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre 1 point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales sont les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Elles constituent le tronc commun du PLU, la présente partie expose ces règles et précise leurs emprises effectives. On distingue 3 types de règles liées à des dispositions générales :

- Les éléments de langage commun au PLU, qui précisent la façon dont doit être compris et appréhendé le règlement ;
- Les règles applicables à l'ensemble des zones indépendamment du zonage ;
- Les règles liées à des prescriptions graphiques (en lien avec le règlement graphique) qui sont localisées précisément et s'appliquent uniquement sur l'emprise indiquée.

1 - ELEMENTS DE LANGUAGE COMMUN

QUELLE REGLES COMPLETENT LE REGLEMENT DU PLU ?

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou

exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable. Cette compatibilité s'apprécie dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

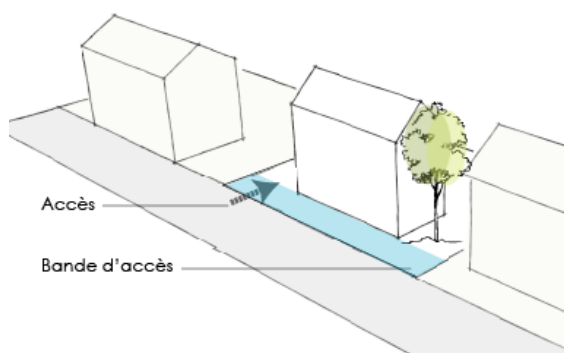
QUELLES DEFINITIONS POUR LES TERMES UTILISES ?

A

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.

Abris (pour animaux) : Construction légère destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement de ces zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

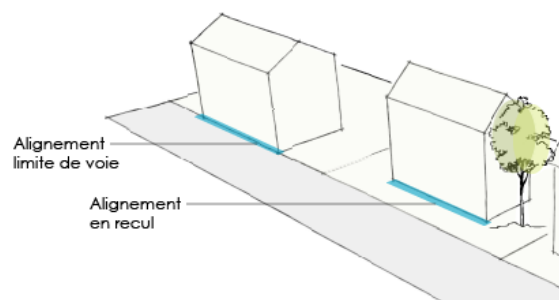
Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.



Activité accessoire : Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale de manière complémentaire et en lien direct avec cette dernière. L'activité accessoire ne doit pas être indispensable à l'activité principale. Les activités de vente directe de produits agricoles ou encore le camping à la ferme sont considérées comme accessoires à l'activité agricole. De la même manière, les espaces d'exposition ou les restaurants d'entreprises sont considérés comme accessoires aux activités industrielles.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLU prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.



Attique : L'attique est le niveau terminal d'une construction. L'attique est édifié en retrait d'une ou plusieurs façades de la construction et présente une surface plancher inférieure à celle du dernier étage.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite au point suivant de la présente partie (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

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.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction

de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

Démolition : Travaux consistant à détruire ou à déconstruire volontairement tout ou une partie d'une construction existante.

Destinations et sous destinations : La modernisation des PLU a également introduit une évolution des destinations (occupations et utilisations du sol) définies par le code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le chapitre suivant le lexique présente ces destinations et sous destinations de manière détaillée.

E

Egout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volumes de la construction, tous débords (isolation comprise) 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 encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Energies renouvelables : Les énergies renouvelables (ou EnR) désignent un ensemble de moyens de produire de l'énergie à partir de sources ou de ressources théoriquement illimitées, disponibles sans limite de temps ou reconstituables plus rapidement qu'elles ne sont consommées.

Espèces invasives : Espèces dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amène à perturber les milieux naturels existants.

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.

E

Faîtage : Le faitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

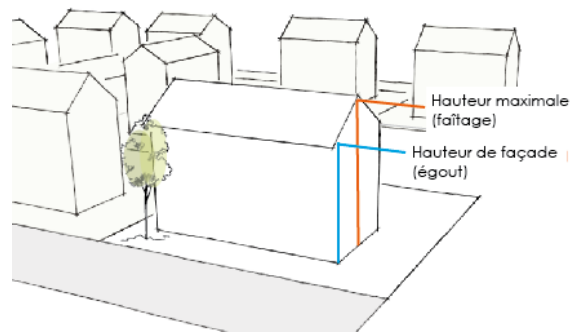
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

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.

H

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

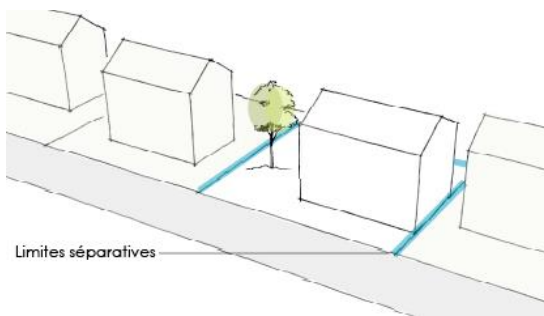
HLL : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

I

Isolation par l'extérieur : dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, une isolation de ces derniers par la façade extérieure peut être autorisée. Cette dernière peut créer une saillie sur le domaine public. Elle ne doit cependant pas compromettre l'accessibilité PMR des voies. Les dispositions générales du règlement définissent les règles applicables pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

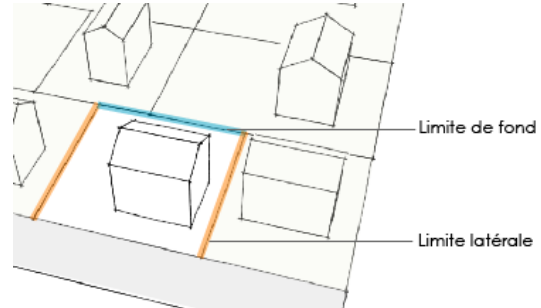
L

Limite séparative : 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.



Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs

constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

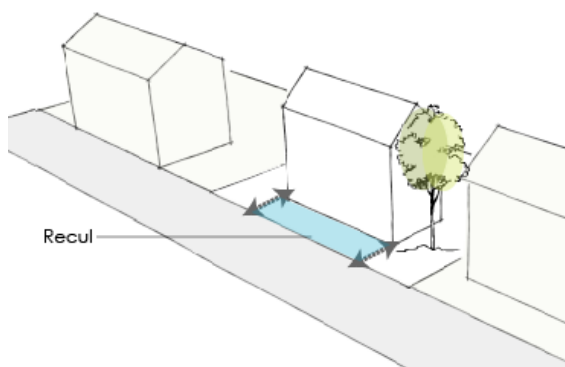
P

Parcelle en drapeau : Les parcelles en drapeau sont des parcelles, souvent issues de division foncière, elles sont situées dans le second rideau de construction et disposent d'un accès par chemin qui peut être mutualisé ou non.

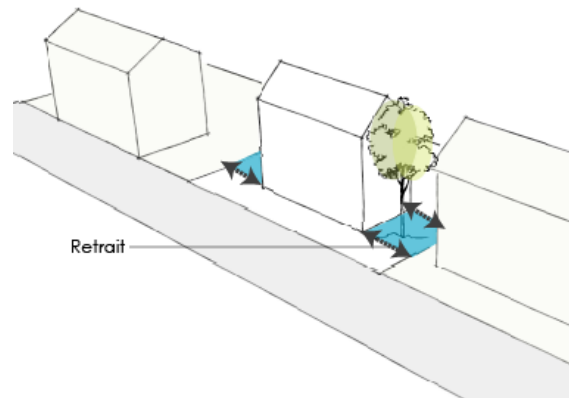
Pignon : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

R

Recul : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Le recul se mesure parallèlement à la limite de la voie ou de l'emprise en tout point de la construction.



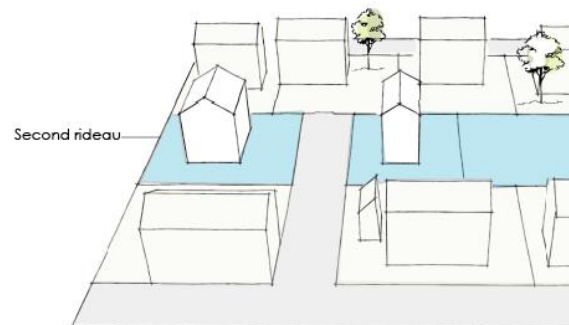
Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Il se mesure parallèlement à la limite séparative la plus proche et en tout point de la construction.



Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé ayant perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être

édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

I

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : toiture accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

U

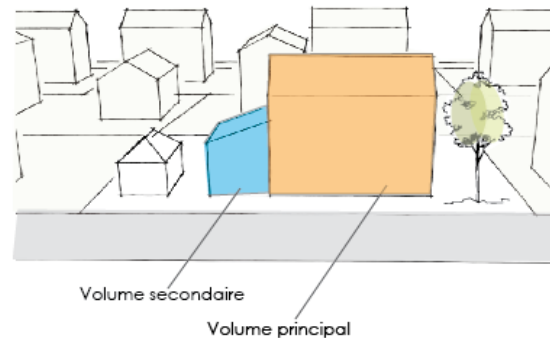
Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie : La voie (publique et/ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, 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.

Volume principal : Le volume principal d'une construction forme un ensemble architectural. Il est le plus important de l'ensemble bâti et, généralement, a le faite le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.



COMMENT COMPRENDRE LA NOTION DE DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ?

En lien avec la modernisation des documents d'urbanisme l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous destinations pouvant être réglementées dans le cadre du PLU.

Ces destinations et sous destinations correspondent aux activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Leur définition est encadrée par l'arrêté du 10 novembre 2016, complété par un guide pratique annexé au présent règlement.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-

destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

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

- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et**

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

- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle,

musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



MODE D'EMPLOI

UTILISATION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Exemples d'activités (liste non exhaustive) :

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
 Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
 Maison de retraite	Habitation	Hébergement
 Boulangerie	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Horloger	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Pharmacie	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

2- DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'ENSEMBLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS TOUT TYPE DE ZONE

CHAPITRE 1 : DESTINATION OU SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Article 1.1 - Destinations des constructions et usage des sols :

Les interdictions, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont présentés de manière différenciées au sein des dispositions spécifiques à chaque zone. La partie 2.3 présentant les destinations et sous destinations aide à la lecture de ces dispositions.

Il existe toutefois des règles communes applicables à l'ensemble des zones :

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peut être admise la transformation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,

- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- En cas d'extension, cette dernière doit être limitée et compatible avec l'article 1 de la zone (notamment au sein des zones A et N). Seules les extensions des bâtiments recouvrant des destinations et sous destinations compatibles l'article 1 de la zone concernée sont admises.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est également admise dans une limite de 10 années conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une reconstruction, le nouveau bâtiment devra intégrer les normes énergétiques en vigueur.

Il est rappelé que dans le cadre d'un document réglementaire complémentaire (Règlement de lotissement ...) la règle la plus contraignante est celle devant s'appliquer.

Article 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle :

Mixité fonctionnelle : Les éléments de prescription graphique rappellent les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle des espaces. Elles sont présentées dans la partie 4 du présent chapitre.

Mixité sociale : Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives aux implantations le long des voies et emprises publiques sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Le long de l'ensemble des voies départementales, un recul minimal est exigé en cohérence avec le règlement départemental de voirie. En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), les constructions nouvelles devront être implantées à **15 m au moins de la limite d'emprise des voies**.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives aux implantations en limites séparatives sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Article 2.3- Emprise au sol

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Article 2.4- Hauteur des constructions

Les règles relatives à la hauteur des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, parpaings ...) est interdit.

Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les règles relatives aux implantations le long des voies et emprises publiques sont spécifiques à chaque zone.

Article 2.7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 30 m² y compris les accès, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 200m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la

journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de place pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures

individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées. Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Destination	Sous destination	Aire de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	1 place par nouveau logement en zone UA 2 places par nouveau logement pour toutes les autres zones. Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centres d'exposition et de congrès	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements. Concernant les stationnements deux roues : Pour les nouvelles constructions, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher. De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement en tout point du bâtiment.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations nouvellement créées dont l'accès se ferait sur les routes départementales, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Restrictions d'accès :

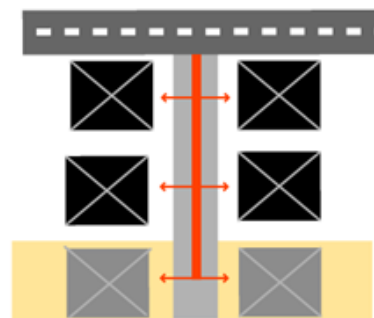
Sauf accords avec les services gestionnaires de voirie, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès créés, quelque soit la voie concernée, doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). **Les voies d'accès doivent avoir dans tous les cas 3 m de largeur lorsqu'elles desservent 2 logements maximum ou une construction d'une autre destination et 5 m au-delà.** Sauf impossibilité technique, les accès aux logements devront être mutualisés, notamment dans le cas de parcelle dites en « drapeau ».



Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 3.1 – Desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau

collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans les zones classées en ANC, une construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif après étude de filière et validation du dossier par le SPANC.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales

à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une

même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Toute construction nouvelles à destination de logement doit faire l'objet d'un pré-raccordement à la fibre visant à accélérer le raccordement final des utilisateurs.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

L'éclairage pourra être exigé pour les lotissements et opérations groupées.

Déchets :

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Risque inondation :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tels qu'indiqués aux documents graphiques par une trame :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont interdites, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdites sauf :
 - les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général réalisés selon une conception résiliente à l'inondation,
 - les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires, ...)
 - les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque

d'inondation, de submersion marine et d'érosion ;

- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtement drainants, techniques alternatives de type noues, fossés, ...) ;
- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement.

Risque de rupture de barrage :

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage. Il est recommandé d'éviter toute urbanisation nouvelle dans les zones impactées.

Prise en compte du risque radon

La commune est concernée par le risque Radon, des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce.

Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

Risque sismique :

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. Toute la commune de Coëx est située en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement urbain. Le dimensionnement

- Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2					Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

des bâtiments neufs ou les travaux sur des bâtiments anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques (voir ci-dessous).

Catégories d'importance des bâtiments :

- Catégorie II : habitats collectifs, bureaux, locaux commerciaux, parking public...et habitations individuelles.
- Catégorie III : bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie...
- Catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable...

- PS-MI (pour les habitations individuelles) : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Prise en compte des nuisances sonores en bordure de voies bruyante

Pour les secteurs affectés par le bruit (*cf annexes du PLU*), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

4 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LOCALISEES

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET LES REGLES ASSOCIEES

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les prescriptions graphiques offrent des informations complémentaires sur les dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Prescriptions relatives à la protection de l'environnement :



Les espaces boisés classés (art. L.113-1 du code de l'urbanisme) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. » Article L.113-2 du code de l'urbanisme.



Les haies, talus, alignements d'arbres à protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) :

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie

ou d'y porter atteinte de manière irréversible. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes :

- les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 10 m d'arrachage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas d'arrachage autorisé sous ses conditions et ne dépassant pas 10 m, aucune mesure de compensation ne sera demandée.
- les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures compensatoires en cas d'arrachage :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.

- **Les arbres remarquables à protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) :** Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.



Les zones humides identifiées (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

: Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Vie Jaunay qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.



Les zones humides protégées (art. 5 règlement du SAGE Vie et Jaunay) : Dans les zones humides répertoriées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- d'une surface au moins égale à la surface impactée,
- située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire

renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.

Les marges de recul le long des cours d'eau (art R. 151-31 du code de l'urbanisme) : Des marges de recul de 5 m de part et d'autre des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDTM 85 sur « http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/631/OM_cours_d_eau_v1.map »).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à

l'exploitation de l'énergie hydraulique ;

- aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Prescriptions relatives aux mobilités :

- • • • • **Les cheminements doux à créer ou à conserver (art. L.151-38 du code de l'urbanisme) :** Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

Ces derniers ont une emprise minimale de 3 m.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Prescriptions relatives au patrimoine :

- **Le patrimoine architectural à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) :** Les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être protégé.

Sur ces bâtis les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. L'évolution des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 peut être admise dans la mesure où la valeur patrimoniale du bâtiment n'est pas détériorée. Aussi, toute modification de l'aspect extérieur de la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de

l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de

mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



Le patrimoine ponctuel à protéger (art. L151-19 du code de l'urbanisme) : Les éléments de petit patrimoine d'intérêt, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être protégés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Prescriptions liées aux destinations des bâtiments :



Les bâtiments pouvant changer de destination (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.

Linéaire commercial à protéger (art. L.151-16 du code de l'urbanisme) : Le long des linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de

destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail, restauration et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises).



Le périmètre de centralité commerciale (art L.151-16 du code de l'urbanisme) : En dehors de ce périmètre de centralité commerciale, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

Prescriptions liées à l'aménagement urbain :



Les emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme) : les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du code de l'urbanisme) : Les constructions, installations et

aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de

Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en une seule fois sur la totalité du secteur ou divisé en plusieurs phase en compatibilité avec les dispositions prévues dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « 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. »

Les zones urbaines mixtes sont composées du centre-bourg et de ses extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles.

On distingue :

- **Une zone dite UA**, d'habitat concentré et d'activités non nuisantes correspondant aux territoires urbanisés les plus centraux et les plus anciens de l'agglomération et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation.

Elle se caractérise par la pluralité de ses fonctions, habitat, commerce, « équipements collectifs, sa forte densité et son bâti construit en général en continu et à l'alignement. Il convient d'y encourager les habitations, ainsi que les activités et équipements non nuisants.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

- **Une zone dite UB**, d'extension immédiate de l'agglomération. Il s'agit d'une zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir de l'habitat collectif ou individuel, ainsi que les services et activités non nuisantes et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	---	--------------------------	---	--	----

Zones Urbaines mixtes :		UA	UB
HABITATION			
Logement		V	V
Hébergement		V	V

		UA	UB
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		V*	V*
<u>Condition :</u> En zone UA et UB : Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être localisées dans le périmètre de centralité commerciale. En dehors de ce périmètre seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.			
Restauration		V*	V*
<u>Condition :</u> En zone UA et UB : Les constructions à destination de restauration sont autorisées sous réserve d'être localisées dans le périmètre de centralité commerciale. En dehors de ce périmètre seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.			
Commerce de gros		X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V*	V*
<u>Condition :</u> En zone UA et UB : Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'être localisées dans le périmètre de centralité commerciale. En dehors de ce périmètre seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.			

Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	V	V

	UA	UB
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V

	UA	UB
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
Condition : En zones UA et UB : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances (odeurs, pollution, bruit et effet de masque) les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V

	UA	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en une seule fois sur la totalité du secteur ou divisé en plusieurs phase en compatibilité avec les dispositions prévues dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

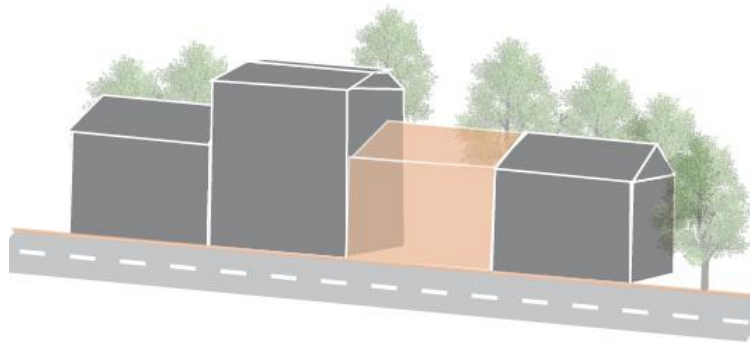
Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées existantes : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement

En zone UA :

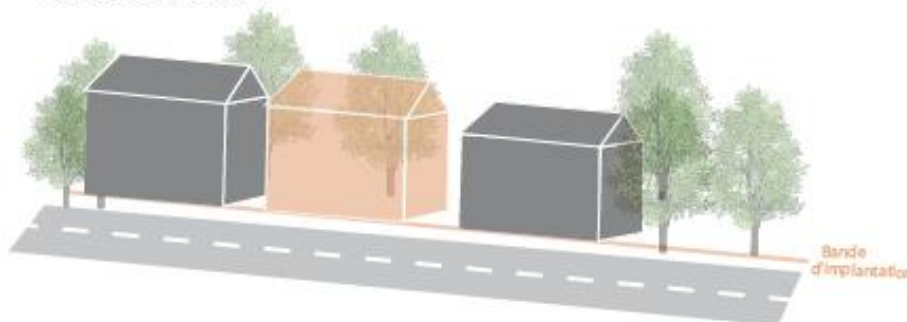
Les constructions seront édifiées :

- soit **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



- soit **dans le prolongement des alignements des constructions existantes** dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, **entre les lignes d'implantation** des constructions voisines.

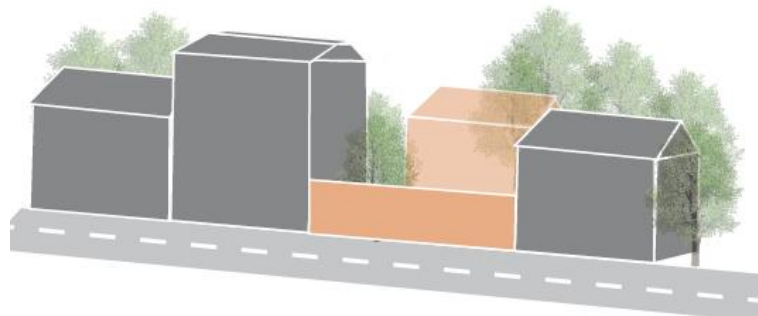
Cas d'un alignement régulier :



Cas d'un alignement irrégulier :



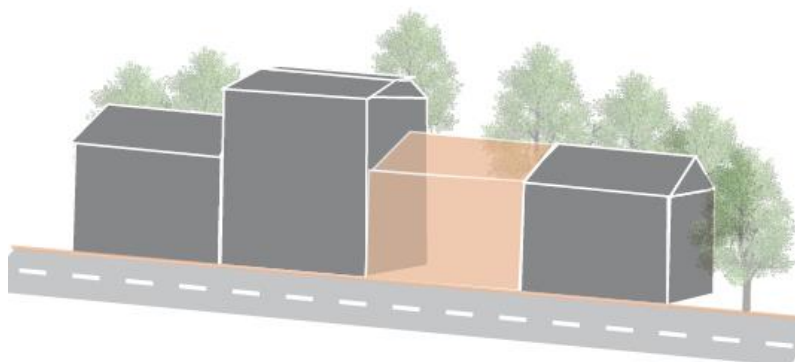
- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.



En zone UB :

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



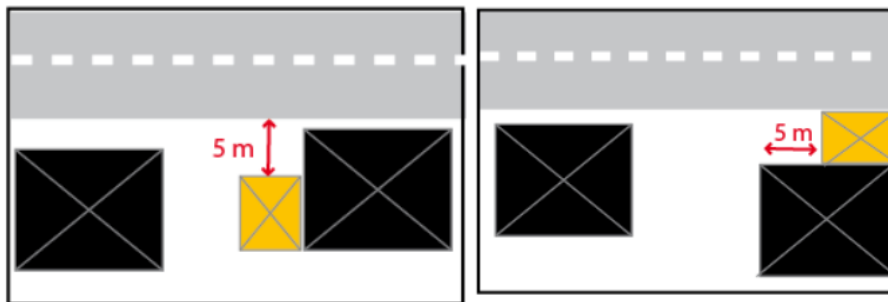
- soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières liées aux garages en zone UB

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte d'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur,

autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies, le projet d'isolation par l'extérieur peut dépasser au maximum de 30 centimètre sur le domaine public.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

En zone UA :

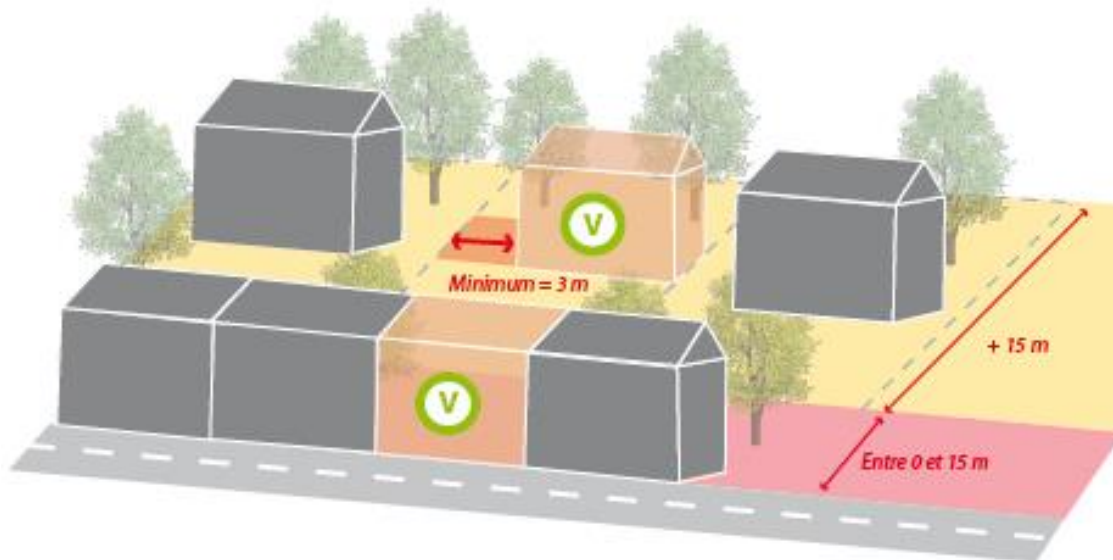
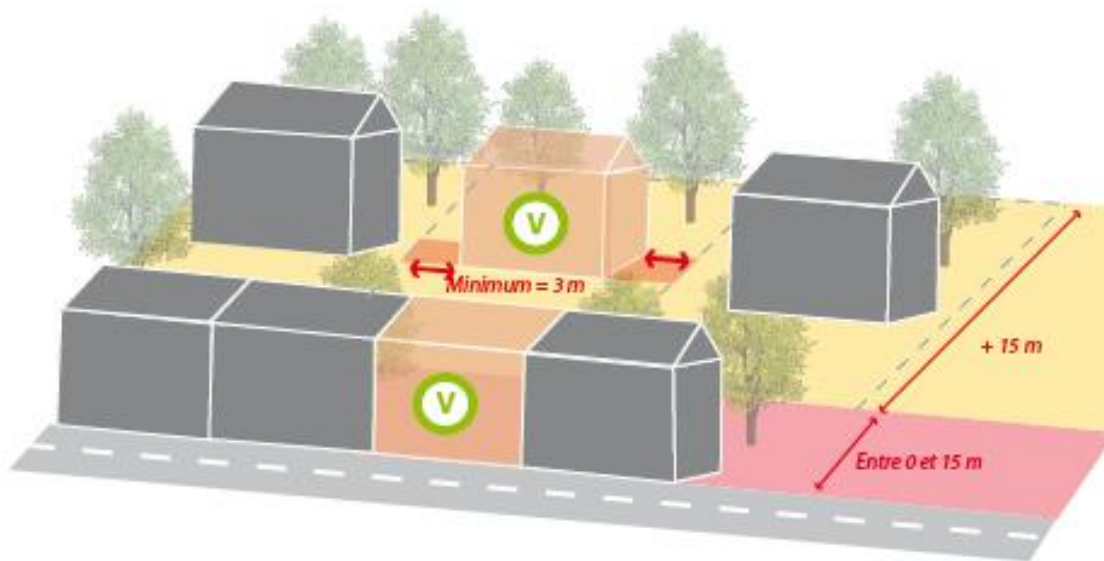
Sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement : les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives devront respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 3 m.**

Au-delà de cette bande de 15 m : les constructions doivent être édifiées :

- **soit sur une limite séparative latérale.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 3 m.**
- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 3 m.**



En zone UB :

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 3 m.**



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 3 m.**



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.3 - EMPRISE AU SOL

En zone UA :

Non règlementée

En zone UB :

L'emprise au sol des constructions **ne devra pas excéder 50 %** de la surface de l'unité foncière sauf pour les constructions autorisées à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie qui pourront occuper la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

La hauteur maximale des constructions nouvelles **ne peut excéder 9 m** à l'égout des toitures et le nombre de niveaux **est limité à R+2**.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 4 m.

ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les extensions pourront néanmoins présenter un aspect différent du bâtiment existant, sous réserve de garantir une parfaite intégration du projet au sein du tissu urbain existant.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être en tôle imitation tuiles, en bardeau bitumineux de teinte rouge, verte ou noire ou en tuile de pays. Les parois pourront être d'aspect bois.

Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 m de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les toitures terrasses sont également autorisées, dans ce cas les dispositions des deux paragraphes suivants sur les couvertures ne s'appliquent pas.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures. Les toits plats sont autorisés pour les annexes peu importe leur superficie.

Menuiseries

Elles seront de forme simple.

Pour une même construction, on emploiera pour toutes les ouvertures de préférence des matériaux de menuiseries identiques (bois, alu, ...) sauf éventuellement dans les cas de création d'une verrière ou d'une véranda.

Façades

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux).

Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage rapporté est interdit.

Clôtures

Les clôtures minérales végétales ou PVC doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Lorsque le terrain est situé en contre haut de la voie, la hauteur de clôture minérale est limitée à 0,50 m par rapport au terrain. Elle pourra être surmontée d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,50 m.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles ci-dessous lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone UA :

Les clôtures seront en maçonnerie, soit en pierres de pays apparentes soit enduites. Elles pourront être surmontées de grilles ou être doublées de haies vives

Leur hauteur devra être :

- **inférieure ou égale à 1 m 20** en limite d'emprise publique et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ou sur un recul minimum de 5 m.
- **inférieure ou égale à 2 m** en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction ou au-delà de la marge des 5 m.

En zone UB :

Les clôtures végétales peuvent être accompagnées d'un grillage de couleur verte et d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la haie.

Les clôtures minérales seront en maçonnerie, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés (sauf pour les soubassements de

clôtures grillagées et sur une hauteur maximum de 0,50 m) non enduites est interdite. Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie vive.

En limite d'espaces publics (hors continuités douces : piétons, vélos) et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction ou sur un recul de 5 m, la hauteur des clôtures devra être **inférieure ou égale à 1 m 20**.

En limite de continuités douces (cheminements piétons, vélos) et d'espaces verts, les clôtures **inférieures ou égales à 1 m 20** pourront être surmontées de grillage, brande, panneaux à claire-voie jusqu'à 2 m.

En limite séparative, au-delà de la façade de la construction et en fond de lot, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2 m**.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées.

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

En zone UB :

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties non visibles depuis l'espace public du jardin.

ARTICLE 2.6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Au moins 20% de la superficie totale des opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de cinq logements, seront réservés à la création d'espaces publics (voiries, espaces verts, etc....).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le projet d'aménagement prévoira la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - VOIRIE ET ACCES

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

ARTICLE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme : « 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. »

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs dédiés au développement d'activités spécifiques.

Se distingue :

- **La zone UE** réservée à l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal ou de bureaux. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
- **La zone UL** destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
- **La zone UG** destinée à accueillir les activités de loisirs et les constructions à usage d'habitations liées au golf. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. La délimitation de ces deux zones permet de maintenir la cohérence des projets déjà réalisés.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zones Urbaines spécifiques :</u>	UE	UL	UG
HABITATION			
Logement	V*	X	V*
<u>Condition :</u> En zone UE : Les constructions à destination de logements nécessaire à la présence permanente des personnes pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions présentes dans la zone sont autorisés sous réserve d'être incluses dans le bâtiment d'activités principal. En zone UG : Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination de logement liés aux activités du Golf. L'extension limitée des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve que : - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes des constructions principales à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve : - d'une emprise au sol maximale de 50 m², hors piscine non couverte, - d'une distance maximale de 20 m entre les points les plus proches de deux constructions, de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.			
Hébergement	X	X	X

	UE	UL	UG
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X
Condition : En zone UE : Uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail à la date d'approbation du PLU.			
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X
Condition : En zone UE : Les constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions soit supérieure à 300 m². Les extensions des constructions existantes à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la date d'approbation du PLU.			
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
Cinéma	X	X	X

	UE	UL	UG
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	X
Salles d'art et de spectacles	X	V	X
Équipements sportifs	X	V	X
Autres équipements recevant du public	X	V	X

	UE	UL	UG
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V	X	X
Condition : En zone UE : La création de showrooms, quelle que soit la surface est autorisée à condition que ce showroom soit accolé à une construction à destination d'industrie dont la surface est supérieure à celle du showroom.			
Entrepôts	V	X	X
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X

	UE	UL	UG
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en une seule fois sur la totalité du secteur ou divisé en plusieurs phase en compatibilité avec les dispositions prévues dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

En zones UE :

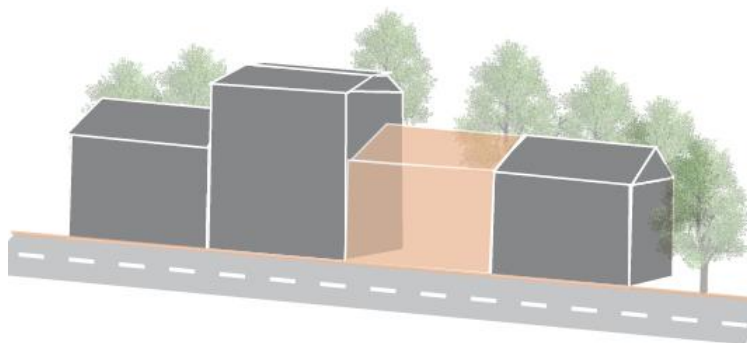
Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions générales (*Titre I – 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone*) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être **implantée avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



En zones UL et UG :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,



- soit **avec un recul minimal de 3 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies, le projet d'isolation par l'extérieur peut dépasser au maximum de 30 centimètre sur le domaine public.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

En zones UE :

Les constructions doivent être implantées **à 5 m au moins** des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).



En zones UL et UG :

Les constructions seront édifiées :

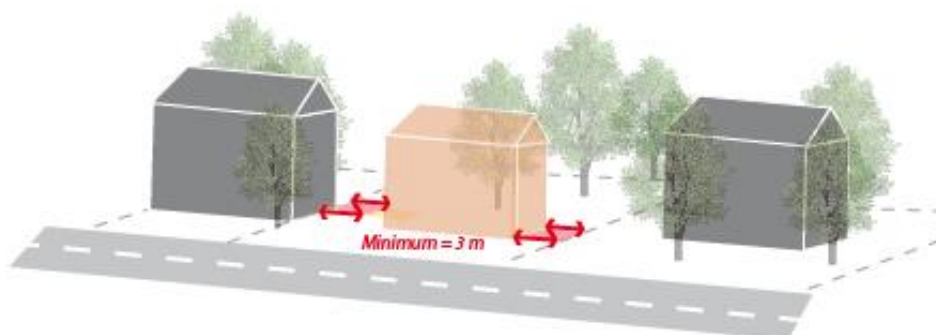
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,



- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.3 – EMPRISE AU SOL

En zone UG :

L'emprise au sol des constructions **ne devra pas excéder 50 %** de la surface de l'unité foncière sauf pour les constructions autorisées à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie qui pourront occuper la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zones UE :

La hauteur maximale des constructions **n'est pas définie**, toutefois, les constructions doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

En zones UL et UG :

La hauteur maximale des constructions nouvelles **ne peut excéder 9 m** à l'égout des toitures et **le nombre de niveaux est limité à R+2**.

Pour les annexes la hauteur maximale absolue est de 4 m.

ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Expression architecturale

En zones UE :

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

En zone UL :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

En zone UG :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans un même îlot, l'architecture peut être imposée pour s'harmoniser avec les constructions déjà existantes.

Architecture contemporaine

En zone UG :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits. Cependant, dans le cadre d'opérations groupées, un plan de coloration dérogeant à cette règle sera accepté après accord de la commune, et sur présentation d'une palette de coloration.

Architecture traditionnelle

En zone UG :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonnerie

Elles doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Elles doivent être de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles peuvent notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à l'angle de rue (et à moins de 5 m de l'alignement). On doit s'efforcer de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits (0,20 m en moyenne). Les couvertures doivent être réalisées de préférence en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire, de préférence mélangées. La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37%. L'ardoise peut être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture se situant dans ce cas entre 50 et 100%.

Percements

Ils doivent être de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

En zone UG :

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage rapporté est interdit.

Clôtures

En zones UE :

Les clôtures seront en grille, grillage à claire voie et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.

En zone UG :

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies et sur une marge de recul de 5 m seront constituées soit :

- par une haie bocagère,
- par une haie bocagère doublée d'un grillage,
- par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0,50 m maximum de haut, doublé ou non d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures édifiées à l'alignement des voies et sur une marge de recul de 5 m **ne pourront excéder 1,30 m de haut**. Les haies existantes sont à maintenir.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

- par une haie bocagère,
- par une haie bocagère doublée d'un grillage,
- par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0,50 m maximum de haut, doublé ou non d'un grillage,
- par un mur plein obligatoirement enduit, **d'une hauteur maximale de 1,80 m maximum** sur une partie seulement des limites séparatives et à condition de jouer un rôle d'isolation phonique ou visuelle.

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

En toute zone :

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties non visibles depuis l'espace public du jardin.

ARTICLE 2.6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zones UE :

Les dépôts et stockage extérieurs doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les marges de recul inconstructibles le long de la RD 2006 et de la RD 6 doivent faire l'objet de plantation et d'aménagement paysagers.

Les plantations existantes le long des limites de zones doivent être maintenues.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

En zones UL et UG :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - VOIRIE ET ACCES

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

ARTICLE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « 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. »

En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.

- **La zone 1AU** correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles. Elle se situe en densification ou en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.
- **La zone 1AUE** correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques artisanales et/ou industrielles.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

Zones A Urbaniser :		1AU	1AUE
HABITATION			
Logement		V	V*
<u>Condition :</u> En zone 1AUE : Les constructions à destination de logements nécessaire à la présence permanente des personnes pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions présentes dans la zone sont autorisés sous réserve d'être incluses dans le bâtiment d'activités principal.			
Hébergement		V	X

		1AU	1AUE
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	X
Restauration		X	X
Commerce de gros		X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	V*
<u>Condition :</u> En zone 1AUE : Les constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions soit supérieure à 300 m².			
Hébergement hôtelier et touristique		V	X
Cinéma		X	X

	1AU	1AUE
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X

	1AU	1AUE
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V
Condition : En zone 1AU : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances (odeurs, pollution, bruit et effet de masque) les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts	X	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V

	1AU	1AUE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en une seule fois sur la totalité du secteur ou divisé en plusieurs phase en compatibilité avec les dispositions prévues dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

En zone 1AU :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées existantes : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions générales (*Titre I – 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone*) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantée :

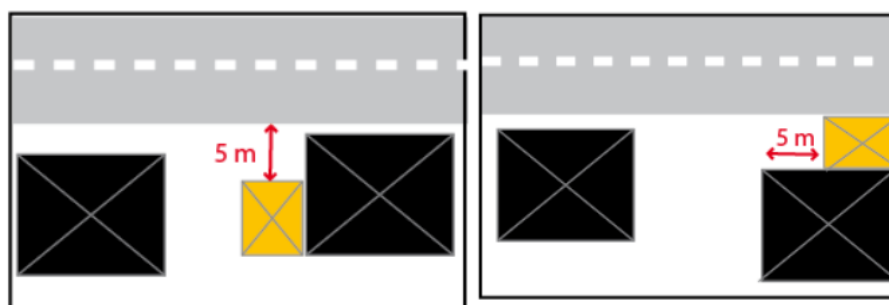
- soit **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit **avec un recul minimal de 3m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières liées aux garages en zone 1AU

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte d'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

En zone 1AUE :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions générales (*Titre I – 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone*) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être **implantée avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...) ;
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur,

autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies, le projet d'isolation par l'extérieur peut dépasser au maximum de 30 centimètre sur le domaine public.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

En zone 1AU :

Les constructions seront édifiées :

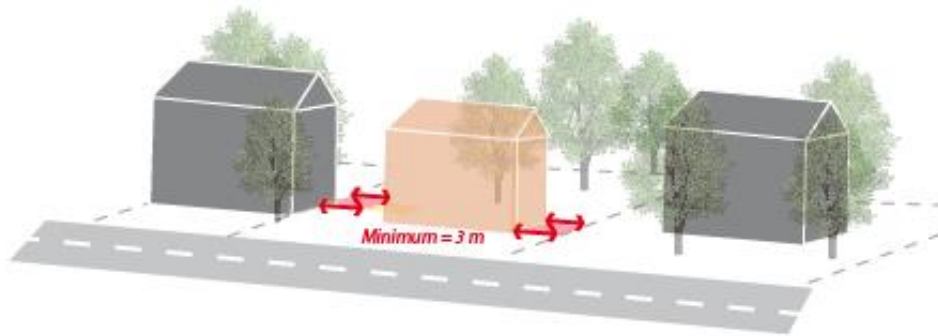
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,



- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.

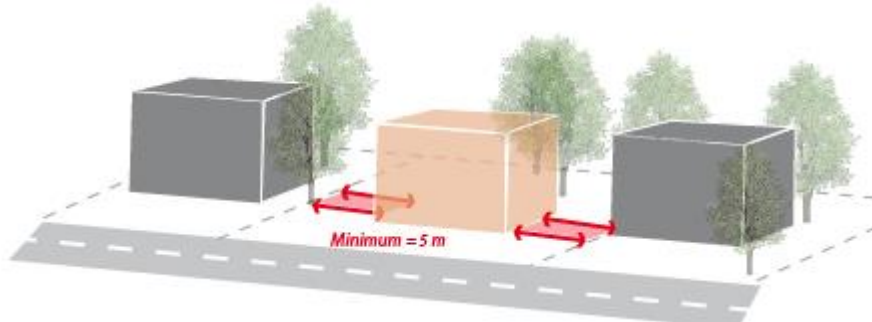


- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



En zones 1AUE :

Les constructions doivent être implantées **à 5 m au moins** des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.3 - EMPRISE AU SOL

En zone 1AU :

L'emprise au sol des constructions **ne devra pas excéder 50 %** de la surface de l'unité foncière sauf pour les constructions autorisées à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration,

activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie qui pourront occuper la totalité de l'unité foncière.

En zone 1AUE :

Non règlementé

ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone 1AU :

La hauteur maximale des constructions nouvelles **ne peut excéder 9 m** à l'égout des toitures et **le nombre de niveaux est limité à R+2**.

Pour les annexes la hauteur maximale absolue est de 4 m.

En zones 1AUE :

La hauteur maximale des constructions n'est pas définie, toutefois, les constructions doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Expression architecturale

En zone 1AU :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les extensions pourront néanmoins présenter un aspect différent du bâtiment existant, sous réserve de garantir une parfaite intégration du projet au sein du tissu urbain existant.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être en tôle imitation tuiles, en bardeau bitumineux de teinte rouge, verte ou noire ou en tuile de pays. Les parois pourront être d'aspect bois.

En zone 1AUE :

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Architecture contemporaine

En zone 1AU :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Architecture traditionnelle

En zone 1AU :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonnerie

En zone 1AU :

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

En zone 1AU :

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 m de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les toitures terrasses sont également autorisées, dans ce cas les dispositions des deux paragraphes suivants sur les couvertures ne s'appliquent pas.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures. Les toits plats sont autorisés pour les annexes peu importe leur superficie.

Menuiseries

En zone 1AU :

Elles seront de forme simple.

Pour une même construction, on emploiera pour toutes les ouvertures de préférence des matériaux de menuiseries identiques (bois, alu, ...) sauf éventuellement dans les cas de création d'une verrière ou d'une véranda.

Façades

En zone 1AU :

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux).

Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Sous-sols

En zone 1AU :

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage rapporté est interdit.

Clôtures

En zones 1AU :

Les clôtures minérales végétales ou PVC doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Lorsque le terrain est situé en contre haut de la voie, la hauteur de clôture minérale est limitée à 0,50 m par rapport au terrain. Elle pourra être surmontée d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,50 m.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles ci-dessous lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les clôtures végétales peuvent être accompagnées d'un grillage de couleur verte et d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la haie.

Les clôtures minérales seront en maçonnerie, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés (sauf pour les soubassements de clôtures grillagées et sur une hauteur maximum de 0,50 m) non enduites est interdite. Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie vive.

En limite d'espaces publics (hors continuités douces : piétons, vélos) et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction ou sur un recul de 5 m, la hauteur des clôtures **devra être inférieure ou égale à 1 m 20**.

En limite de continuités douces (cheminements piétons, vélos) et d'espaces verts, **les clôtures inférieures ou égales à 1 m 20** pourront être surmontées de grillage, brande, panneaux à claire-voie jusqu'à 2 m.

En limite séparative, au-delà de la façade de la construction et en fond de lot, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2 m**.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées.

En zones 1AUE :

Les clôtures seront en grille, grillage à claire voie et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

En toutes zones :

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties non visibles depuis l'espace public du jardin.

ARTICLE 2.6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone 1AU :

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Au moins 20% de la superficie totale des opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de cinq logements, seront réservés à la création d'espaces publics (voiries, espaces verts, etc....).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le projet d'aménagement prévoira la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

En zones 1AUE :

Les dépôts et stockage extérieurs doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les plantations existantes le long des limites de zones doivent être maintenues.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - VOIRIE ET ACCES

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

ARTICLE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art R.151-22 du Code de l'Urbanisme : « *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.* »

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole et qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- **Aes** : secteur dans lequel seules les constructions et installations de dépôts de carburant et station-service sont autorisées.
- **Ad** : secteur dédié aux équipements publics et plus particulièrement à la déchetterie au sud de Dolbeau(secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à/avec la vocation de la zone,
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
- d'être liés à des fouilles archéologiques,
- de restauration du milieu naturel.

En zone A

Les constructions agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient.

La diversification des activités agricoles

Les constructions, changements de destination, extensions et annexes situées dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.

Les unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural.

La réhabilitation de bâti existant et nouvelles constructions relatives aux terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles (article R.443-6 du code de l'urbanisme) à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. L'activité de diversification devra rester accessoire à l'activité agricole

Les logements de fonction

Les constructions et changements de destination vers l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Dans le cas de constructions, ces dernières doivent être implantées à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif. Le choix d'implantation sera cohérent avec les préconisations de « la Charte pour une Gestion Econome de l'Espace » de la Vendée.

Le changement de destination

Les changements de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve :

- les changements de destination soient conditionnés à l'article L111-3 du code rural et n'apportent pas de gênes supplémentaires à l'activité agricole en tenant compte des zones de non-traitement, épandage, circulations par exemple ;
- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 50 m²**, hors piscine non couverte,
- d'une **distance maximale de 20 m** entre les points les plus proches de l'habitation et son annexe,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

En zone Aes :

Les dépôts d'hydrocarbures et stations-service sur voirie départementale, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du public
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole (zone de non-traitement par exemple) et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural.

L'extension ou la transformation des installations existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

En zone Ad :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des déchets à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole (zone de non-traitement par exemple) et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural.

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions *générales* (Titre I – 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantée **avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies, le projet d'isolation par l'extérieur peut dépasser au maximum de 30 centimètre sur le domaine public.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,



- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.3 - EMPRISE AU SOL

En zone A :

Non règlementé.

En zones Aes et Ad :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à **30 % de la surface du STECAL**.

ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone A :

La hauteur maximale des constructions autres que les bâtiments d'exploitation agricole **ne peut excéder R+1 soit 7 m** à l'égout des toitures.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité agricole. Toutefois, les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Pour les annexes des habitations, la hauteur maximale absolue est de 4 m à l'égout.

En zone Aes :

La hauteur des constructions nouvelles, des extensions et des annexes **ne pourra excéder le point le plus haut existant** à l'échelle du STECAL.

En zone Ad :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Expression architecturale des maisons d'habitation

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être couverts en tôle imitation tuiles, en bardeau bitumineux de teinte rouge, verte ou noire ou en tuile de pays. Les parois pourront être d'aspect bois.

Architecture contemporaine des maisons d'habitation

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Architecture traditionnelle des maisons d'habitation

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 m de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %. L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Menuiseries

Elles seront de forme simple.

Pour une même construction, on emploiera pour toutes les ouvertures de préférence des matériaux de menuiseries identiques (bois, alu, ...) sauf éventuellement dans les cas de création d'une verrière ou d'une véranda.

Façades

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux).

Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter. Les teintes claires et vives ayant un impact visuel fort, notamment de loin, sont interdites. Le marquage des arrêtes par une couleur contrastée est interdit.

Sous-sols des maisons d'habitation

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage rapporté est interdit.

Clôtures des maisons d'habitation

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le paysage et les constructions environnantes.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Bâtiments d'activité agricole

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment agricole traditionnel, l'aspect extérieur des constructions sera soigné et reprendra strictement le vocabulaire architectural traditionnel (volumétrie générale, forme et matériaux de toiture, enduits, couleurs). Les couvertures en fibrociment de couleur grise seront acceptées.

Pour les nouvelles constructions, le recours au bardage bois (pin traité, châtaigner...) ou bien métallique (de ton gris ou gris-vert) seront autorisées.

Les teintes claires et vives ayant un impact visuel fort, notamment de loin, sont interdites. Les teintes dominantes conseillées sont les gris, les marrons, les verts foncés....

Le projet de construction sera accompagné de plantations d'arbres et d'arbustes composé d'essences locales (de type bocager).

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties non visibles depuis l'espace public du jardin.

ARTICLE 2.6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Les bâtiments d'exploitation, ainsi que les dépôts et stockage seront accompagnés d'éléments végétaux.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - VOIRIE ET ACCES

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

ARTICLE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R.151-24 du Code de l'Urbanisme : « 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 :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Nt** : espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).
- **Nla** : espace situé à proximité du hameau de Sainte-Marie, admettant uniquement des travaux d'entretien des infrastructures existantes (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Ng** : espace naturel lié au Golf des Fontenelles (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement,

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou liés à un usage agricole, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En zone N :

Les constructions forestières

Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Le changement de destination

Les changements de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve :

- les changements de destination soient conditionnés à l'article L111-3 du code rural et n'apportent pas de gênes supplémentaires à l'activité agricole en tenant compte des zones de non-traitement, épandage, circulations par exemple ;
- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 50 m²**, hors piscine non couverte,
- d'une **distance maximale de 20 m** entre les points les plus proches de l'habitation et son annexe,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

En zone Nt :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique et les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole (zone de non-traitement par exemple) et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural.

Les aires de stationnement à condition que le revêtement de ces aires soit perméable.

En zone Nla :

Seuls, sont admis les travaux d'entretien nécessaires à la gestion de la piste d'atterrissage naturelle existante, sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

En zone Ng :

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du parcours golf.

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

En zones Ng et Nla :

Non règlementé.

En zones N et Nt :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions *générales* (Titre I – 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantée **avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies, le projet d'isolation par l'extérieur peut dépasser au maximum de 30 centimètre sur le domaine public.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

En zones Ng et Nla :

Non règlementé.

En zones N et Nt :

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,



- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 m.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 3 m.**



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.3 - EMPRISE AU SOL

En zones N, Nla et Ng :

Non réglementé

En zone Nt :

L'emprise au sol des constructions et installations **est limitée à 30% de la surface du STECAL.**

ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zones Ng et Nla :

Non réglementé

En zones N et Nt :

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions **ne peut excéder R+1 soit 7 m** à l'égout des toitures.

Pour les annexes des habitations, la hauteur maximale absolue est de 4 m à l'égout.

ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes et les dépendances doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être couverts en tôle imitation tuiles, en bardeau bitumineux de teinte rouge, verte ou noire ou en tuile de pays. Les parois pourront être d'aspect bois.

Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5

de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 m de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Menuiseries

Elles seront de forme simple.

Pour une même construction, on emploiera pour toutes les ouvertures de préférence des matériaux de menuiseries identiques (bois, alu, ...) sauf éventuellement dans les cas de création d'une verrière ou d'une véranda.

Façades

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les teintes claires et vives ayant un impact visuel fort, notamment de loin, sont interdites.

Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Le marquage des arrêtes par une couleur contrastée est interdit.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage rapporté est interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le paysage et les constructions environnantes.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures

techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties non visibles depuis l'espace public du jardin.

ARTICLE 2.6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Les plantations créées et les arbres plantés seront d'essence locale sinon ornementale, non invasive et si possible peu allergisante.

ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - VOIRIE ET ACCES

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

ARTICLE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Titre I dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone