PLAN LOCAL D'URBANISME

de **BEAUMONT**

Pièce n° 4.2

REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Publié
REVISION (PLU)	14/11/2016	6/12/2019	25/06/2021	
MISE A JOUR N°1			07/09/2026	
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	20/10/2025		25/09/2026	

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Beaumont Saint-Cyr

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**

TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES **8**

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE **17**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U **18**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU **39**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A **52**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N **64**

ANNEXE N° 1 : LEXIQUE **78**

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'ancienne commune de BEAUMONT. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 – CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur le document graphique.

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle se compose de cinq secteurs et deux sous secteurs :

- **Ua,** secteur urbanisé mixte du bourg ancien de Beaumont et de La Tricherie,
- **Ub**, secteur urbanisé à dominante résidentielle,
- **Uy** secteur urbanisé spécialisé, dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- **Ue,** secteur urbanisé spécialisé, dédié aux activités économiques,
    - Uei, sous secteur dédié aux activités économiques à dominante industrielle de la Tricherie englobant les principales entreprises existantes (coopérative, imprimerie...),
    - Uei*, sous sous secteur du site d'activités de la Tricherie correspondant aux terrains aux abords immédiats de la RD 910 et présentant une plus forte sensibilité paysagère,
    - Uec, sous secteur voué à une activité de commerce isolée le long de la RD 910,
- **Ux,** secteur urbanisé spécialisé dédié au fonctionnement des services publics autoroutiers.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire de Beaumont, il existe trois secteurs :

- **1AUh**, secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel,
- **1AUe,** secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique,
- **1AUy**, secteur à urbaniser à court terme dédié aux équipements et services d'intérêt public et aux loisirs,

3. La zone agricole « A »,

La zone agricole « zone A » recouvre les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur :

- **Ap,** secteur agricole protégé pour son intérêt paysager (cône de vue, coupure d'urbanisation), ses qualités agronomiques spécifiques (terrains en AOC Haut-Poitou) ou son rôle dans la gestion des eaux pluviales (passages d'eau).

4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » identifie les terrains 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.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ny,** secteur naturel dédié aux équipements ainsi qu'aux sports et aux loisirs de plein air,
- **Nd,** secteur naturel dédié au dépôt, tri, stockage et commerce de matériaux extraits de l'exploitation de carrières.

5. Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme**, les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi que les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU.

- Au titre des articles L.113-1et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer ;

- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** […], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (se référer à la pièce n°4.3 inventaires du patrimoine).

- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, **les chemins à conserver ou à créer.**

- Au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels sont applicables des orientations d'aménagement et de programmation**.

- Au titre des articles R. 151-31 et 34, du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la **préservation des ressources naturelles** ou l'existence **de risques naturels,** de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à condition les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ~~**Sur le territoire, cela concerne les secteurs exposés au risque d'inondation identifiés au titre de l'Atlas Départemental des Zones Inondables dans l'attente du Plan de Prévention des Risques ainsi que les secteurs de présomption de risques de mouvement de terrain et enfin le risque industriel à hauteur de la coopérative de La Tricherie.**~~

ARTICLE 3 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU se compose de deux « Titres », le premier expose **les dispositions communes** qui s'appliquent dans toutes les zones et secteurs, le second porte sur **les dispositions particulières** à chaque zone. Il est organisé en **quatre chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous.

Enfin, le règlement comprend en annexe un lexique.

	ARTICLE	CONTENU
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	**Article 1**	**Reconstruction à l'identique**
	Article 2	**Dispositions relatives au risque d'inondations**
	Article 3	**Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain**
	Article 4	**Dispositions relatives au risque industriel lié à la coopérative de la Tricherie**
	Article 5	**Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments de paysage**
	Article 6	**Dispositions relatives à la préservation des éléments de paysage**
	Article 7	**Les marges de recul le long de l'autoroute et de la RD 910**
	Article 8	**Les lotissements**
	Article 9	**Le stationnement**
	Article 10	**La desserte par les voies publiques et privées**
	Article 11	**Les réseaux**

	SECTION	ARTICLE	CONTENU
TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE	***SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***	**Article 1**	**La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs** en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016. **Les interdictions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme : **«** *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :* *1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;* *2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » ;* **Les autorisations sous conditions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme : **«** *Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières* *1° Les types d'activités qu'il définit ;* *2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».*
		Article 2	**Mixité sociale**
	SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**Article 3**	**La volumétrie et implantation des constructions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et 40 du code de l'urbanisme.
		Article 4	**La qualité urbaine et architecturale** dans le cadre de l'application de l'article R.151-41et 42 du code de l'urbanisme.
		Article 5	**La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.
		Article 6	**Le stationnement** dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du code de l'urbanisme**.**

TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, régulièrement édifié, à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments démoli ou sinistré

- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger (cf ci-dessous risque inondation).

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,…) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'activité concernée.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION

~~Les dispositions ci-dessous s'appliquent en plus des dispositions applicables dans les différentes zones et secteurs.~~

~~A ce jour, le territoire de Beaumont est concerné par deux atlas cartographiques des zones inondables (AZI), celui de la Pallu et celui du Clain. Dans l'attente du Plan de Prévention des Risques Inondation du Clain en cours de réalisation, les zones définies par cet AZI sont présentées dans le rapport de présentation (pièce n°1.0) avec les cartes d'aléas qui se traduisent par une trame au plan de zonage (pièce 4.1) où s'appliquent les dispositions ci-dessous au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme.~~

~~Y sont interdits :~~

- ~~La création de nouveaux logements par construction nouvelle ou par changement de destination ;~~
- ~~Les extensions des constructions existantes dont le plancher bas est situé sous la cote de référence* ;~~
- ~~Les extensions des constructions existantes dont la surface ne présenterait pas un caractère mesuré ;~~
- ~~Les constructions neuves ou par extension des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories, celles des ERP de 5ème catégorie offrant une prestation de couchage ainsi que les ERP des sous-destinations suivantes : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs couverts. Pour les autres ERP, les nouvelles constructions et les extensions sous la cote de référence*;~~
- ~~Les caves et les sous-sols ;~~
- ~~Les dispositifs d'assainissement non collectif ;~~
- ~~Les remblais et les exhaussements, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements admis dans le secteur ou la zone, auquel cas ils sont strictement limités à l'emprise de la construction, installations ou de l'aménagement et aux pentes répondant aux règles de l'art sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de crue de référence* ;~~
- ~~Les digues et les dépôts de matériaux de toute nature ;~~
- ~~Les aires d'accueil des gens du voyage.~~
- ~~La reconstruction totale ou partielle des bâtiments détruits par les effets d'une crue, générant un obstacle majeur au libre écoulement des eaux ou aggravant le risque inondation ;~~
- ~~Les clôtures gênant le libre écoulement des eaux (pleine ou non dotée de dispositif d'effacement en cas de crue) ;~~

- ~~Les piscines à usage privatif non enterrées ne présentant pas un caractère démontable ;~~
- ~~Les piscines à usage privatif enterrées si elles ne sont pas accompagnées d'un balisage permanent et visible en cas de crue ;~~
- ~~Les aménagements pour les usages agricoles ou les activités sportives ou de loisirs incompatibles avec le risque d'inondation ;~~
- ~~Les constructions, occupations du sol, travaux, installations autorisés dans le règlement de la zone ou du secteur concerné ayant pour effet d'aggraver les risques, d'accroître significativement les capacités d'accueil de population et d'augmenter notablement la gêne à l'écoulement des eaux.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~aux installations, ouvrages ou travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien ou à l'exploitation des terrains inondables,~~
- ~~à la réfection des ouvrages hydrauliques et aux aménagements hydrauliques nécessaires au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques,~~
- ~~aux constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,~~
- ~~aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.~~

~~*la cote de référence à respecter est l'iso-cote majorée d'une cote de sécurité de 20 cm. Les iso-cotes sont reportées sur les cartes des aléas.~~

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Clain Aval – Section Dissay / Beaumont Saint-Cyr approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2025 s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

Ce document est reproduit dans le dossier de PLU : annexes et servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

A ce jour, suite à une première campagne d'investigation (non exhaustive), il existerait selon le bureau de recherches Géologiques et Minières (BRGM) une centaine de cavités à Beaumont (sources : http://www.georisques.gouv.fr).

En l'absence de plan de prévention des risques, les cavités inventoriées par le BRGM sont donc reportées sur le plan de zonage via une trame dans le cadre de l'application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les dispositions du PLU s'appliquent au sol (pas au sous-sol) et concernent donc les terrains situés au dessus de cavités.

Les constructions y sont autorisées à condition de :

- mettre en place des systèmes de gestion des eaux usées traitées et des eaux pluviales se rapprochant le plus possible des conditions naturelles de dispersion de l'eau (infiltration, évapotranspiration) en évitant la concentration des rejets de manière à ne pas fragiliser le terrain et aggraver le risque d'effondrement ;
- limiter les remblais et les déblais qui ne doivent pas dépasser la pente d'équilibre du terrain naturel ;
- adapter les constructions à la pente ;
- ne pas créer de sous-sol.

En outre, les réparations et la reconstruction des bâtiments sinistrés sont autorisés, sans création de sous-sol et sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvements de terrain.

Enfin, pour tout projet de construction ou d'aménagement sur les terrains concernés, il conviendra également de se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la prise en compte du risque de mouvement de terrain (pièce 3.0 du présent dossier de PLU).

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INDUSTRIEL

Pour prendre en compte le porter à connaissance « risque industriel » lié à la coopérative agricole de la Tricherie réalisé par les services de l'Etat en novembre 2014, le plan de zonage affiche un périmètre tramé bleu foncé correspondant à un risque moyen, un périmètre dont le principe général est la constructibilité sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques

Au sein de ce périmètre, les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION, CONSERVATION OU RESTAURATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La démolition sera ainsi tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou encore si l'élément repéré est source d'insécurité (routière notamment) ou de nuisances (insalubrité).

L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

Prescriptions relatives aux édifices bâtis repérés au plan de zonage

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial où à tolérer des projets de création architecturale dès lors qu'ils participent à valoriser l'élément repéré.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec les matériaux originels ou traditionnels ou d'aspect similaire. Pour les extensions, les toitures terrasses sont tolérées dès lors qu'elles ne perturbent pas la volumétrie d'ensemble et s'insèrent harmonieusement.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille sont conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Les remplacements ou les compléments se font en pierre de taille de pays. Si le mur était enduit ou crépis à l'origine, il faut préserver cet aspect. Les détails et modénatures des façades sont à conserver. Les ouvertures en façade sur rue doivent conserver leur proportion d'origine, la notion de réversibilité des travaux réalisés est observée.

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (croix, puits, porches, piliers, murs...), ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur aspect initial.

Prescriptions relatives aux murs repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des murs, ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur fonctionnalité et leur apparence initiale. Une démolition partielle pourra néanmoins être tolérée pour les besoins d'aménagements visant à desservir une parcelle mais dans ce cas, elle ne devra pas menacer la sécurité et la solidité du reste de l'ouvrage.

Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au plan de zonage

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et conserver leur ambiance végétale. Aucune construction de nouvelle habitation n'y est autorisée. En revanche, les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la zone dans laquelle elles sont classées et qu'elles s'insèrent harmonieusement sans mettre en péril la qualité du jardin ou du parc et leur dominante végétale. Les aires de stationnement sont également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres ou à défaut nouvelles plantations en se référant à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations), de leur caractère perméable et réversible (retour à l'état naturel).

Prescriptions relatives aux ensembles immobiliers (propriétés, fermes et domaines d'intérêt patrimonial...) repérés au plan de zonage

Le principe consiste à conserver l'intégrité des corps de ferme traditionnels ou encore des domaines qui se composent à la fois de bâtiments d'intérêt architectural, d'éléments de petit patrimoine et de parcs et jardins parfois accompagnés de murs de clôture d'époque, le tout constituant des cours fermées ou encore présentant un ordonnancement remarquable. Au sein de ces ensembles repérés au plan de zonage, les prescriptions relatives à chacun de ces éléments s'appliquent.

Dès lors les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de restauration d'un de ces éléments doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur et dans le respect des prescriptions correspondantes. Il est ainsi interdit de détruire ou démanteler un de ces éléments sans autorisation préalable.

Quant aux extensions ou aux nouvelles annexes, elles sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles sont classées, qu'elles s'insèrent harmonieusement à leur environnement, sans altérer la qualité du site et qu'elles ne mettent pas en péril la composition de l'ensemble immobilier. En ce sens, leur implantation dans la continuité des bâtiments existants est privilégiée sauf pour les piscines qui doivent néanmoins s'insérer harmonieusement (implantation et couleur) à leur environnement.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APLLICATION DE L'ARTICLE L.151- 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet d'altérer des éléments de paysage ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, repérés sur les documents graphiques du zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

Prescriptions relatives aux mares repérées au plan de zonage

Il est interdit de combler les mares. En outre, si l'entretien de la mare nécessite des travaux, il s'agira d'optimiser les caractéristiques de cette mare afin d'accroître sa capacité d'accueil et donc, son rôle fonctionnel. Ces travaux pourront avoir pour objet un curage doux, l'enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir un comblement naturel, le re-profilage des berges en pente douce, l'amélioration de l'arrivée des eaux de ruissellement ou encore le dégagement des abords (débroussaillage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

Prescriptions relatives aux haies, linéaires d'arbres et arbres isolés repérés au plan de zonage

Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi les coupes répétées et intensives ainsi que le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie…) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès…) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal (se référer aux OAP thématiques, pièce 3.0).

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

Prescriptions relatives aux boisements repérés au plan de zonage

Par principe, les boisements identifiés doivent être préservés.

De façon dérogatoire, un défrichement partiel et ponctuel peut être autorisé pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie notamment pour l'exploitation forestière...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou de mise en valeur de la ressource forestière (gestion du public, chemins de découverte…) et sous réserve de la réalisation de plantations équivalentes d'essences locales sur le territoire.

Les coupes sont par ailleurs également tolérées dans le cadre de projets d'entretien ou de remise en état des milieux naturels, de valorisation de la ressource forestière (exploitation forestière, bois de chauffe...) et sous réserve de ne pas mettre en péril l'intégrité des boisements sur le long terme.

ARTICLE 7 – LES MARGES DE RECUL LE LONG DE L'AUTOROUTE A10 ET DE LA RD 910

Le territoire de Beaumont est traversé par l'autoroute A10 et la RD 910, voie classée à grande circulation le long desquelles, **en dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations **sont interdites dans une bande réciproquement, de cent mètres et de soixante-quinze mètres.**

Pour rappel, **cette interdiction ne s'applique pas** :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 8 – LES LOTISSEMENTS

Rappel de l'article R151-21 « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Dans un lotissement, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot.

ARTICLE 9 – LE STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre et le type de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans chaque zone et secteurs.

- **Le stationnement des véhicules motorisés et électriques :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Le stationnement vélo :**

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts et être supérieurs à 2m².

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée carrossable par tout temps, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique et des services d'intérêt collectif (collecte des déchets ménagers).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 11 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, **de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable,** doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée sous réserve de respecter les règlementations en vigueur.

2. DEFENSE INCENDIE

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 conforme à la règlementation en vigueur lorsque le réseau public est insuffisant.

3. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les secteurs desservis collectivement, **toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement** en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés par l'exploitant du réseau ou par les règlements en vigueur. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings…) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales)*** Ils doivent également respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Clain en vigueur.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction règlementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé avec un prétraitement. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

4. DECHETS MENAGERS

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi toute opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.

5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

6. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) à l'exception du réseau ferroviaire, ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Concernant les bornes de recharges pour les véhicules électriques, dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra d'anticiper et de se donner les moyens de desservir les aires de stationnement (visiteurs) via la réalisation de fourreaux, de chemins de câbles et de conduits adaptés.

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone urbaine « U » se compose de quatre secteurs **Ua, Ub**, **Uy**, **Ux et des sous-secteurs Uei, Uei* et Uec.**

Elle est ponctuellement concernée par le risque inondation et par le risque de mouvement de terrains tels que repérés sur le plan de zonage.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

SECTEUR Ua	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement	X		
		Hébergement	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X		
		Restauration	X		
		Commerce de gros	X		
		Activités de services avec accueil de clientèle	X		
		Hébergement hôtelier et touristique	X		
		Cinéma	X		
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
		Salles d'art et de spectacles	X		
		Equipements sportifs	X		

SECTEUR Ua	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
		Autres équipements recevant du public	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**				
	Les installations classées pour la protection de l'environnement			X sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.	
	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs				X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.		X		
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes				X
	Les dépôts et stockage de matériaux			X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage				X
	Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.				X

SECTEUR Ub	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement	X		
		Hébergement	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle	X		
		Hébergement hôtelier et touristique		X Par changement de destination d'une construction existante	
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
		Salles d'art et de spectacles	X		

SECTEUR Ub	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
		Equipements sportifs	X		
		Autres équipements recevant du public	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**				
	Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.				X
	Les installations classées pour la protection de l'environnement			X sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs				X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.				X
	Les dépôts et stockage de matériaux			X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage				X

SECTEUR Uy	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
		Salles d'art et de spectacles	X		
		Equipements sportifs	X		
		Autres équipements recevant du public	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR Uy	ZONE URBAINE	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X sous réserve qu'elles répondent aux besoins des habitants et des usagers.	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

Secteur Uei et sous secteur Uei*	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros	X		
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
		Entrepôt	X		
		Bureau	X		
		Centre de congrès et d'exposition			X

Secteur Uei et sous secteur Uei*	ZONE URBAINE	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres,		X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

SOUS-SECTEUR Uec	ZONE URBAINE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement	X		
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X par changement de destination et/ou extension	
		Restauration			X
		Commerce de gros		X par changement de destination et/ou extension	
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X par changement de destination et/ou extension	
		Entrepôt		X par changement de destination et/ou extension	
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SOUS-SECTEUR Uec	ZONE URBAINE	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserves qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

SECTEUR Ux			Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des réseaux et infrastructures (A10)	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR Ux		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations, dépôts, exhaussements et affouillements liés aux travaux d'infrastructures routières et ferroviaires	X		
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les secteurs Ux et Uy.

1. HAUTEUR*

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, voirie…).

- **En secteurs Ua et Ub**

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

- **En sous-secteur Uei**

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie, et en réponse à des exigences de fonctionnalité, **la hauteur absolue*** des constructions ne peut excéder celle des bâtiments existants (hors équipements techniques) situés dans le périmètre immédiat de la construction au sein du sous-secteur Uei. En conséquence, la hauteur maximale correspond à celle du bâtiment le plus haut existant dans le sous-secteur Uei.

- **En sous-secteur Uei* et Uec,**

Dans un souci d'insertion paysagère et de valorisation des abords de la RD 910, la hauteur des constructions mesurées du **terrain naturel*** avant aménagement **à l'égout du toit*** ou au **bas de l'acrotère*** ne peut excéder **6.50 mètres.**

2. EMPRISE AU SOL*

En secteur Uec, l'extension des bâtiments existants est tolérée sous condition de ne pas excéder plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire calculée à partir de l'emprise au sol initiale de la construction.

3. IMPLANTATION*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…).

3.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées

- **En secteurs Ua et Ub**

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, et **risque de gêne pour la sécurité routière**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées en harmonie avec le tissu environnant ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU).***

- **En secteur Ue et ses sous-secteurs**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **En sous-secteur Uei,** en retrait minimum de 30 mètres des limites d'emprise de la RD 910.
- **En sous-secteur Uei*,** en retrait minimum de 10 mètres des limites d'emprise de la RD 910.
- **En sous-secteur Uec,** en retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 910.

3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*

- **En secteur Ua,** l'implantation est libre,
- **En secteurs Ub,** les constructions **peuvent** s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :

a) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes*;

b) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;

c) pour les annexes* hors piscine dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative ;

d) pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;

e) pour tenir compte des réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- **<u>En secteur Ue et sous secteurs Uei, Uei* et Uec</u>**,

L'implantation est libre sauf si les limites séparatives se confondent avec la limite des secteurs Ua et Ub. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 mètres de ces limites s'impose sauf pour les bâtiments de moins de 3 mètres de haut à l'égout du toit dont l'implantation en limite séparative est tout de même tolérée.

ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour le secteur Ux.

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU).*** Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*, innovants ou bioclimatiques. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous** à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain).

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Dans les secteurs Ua et Ub,**

  - **Rénovation*, réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**

    a) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel (tuiles, ardoises...) ou d'aspect similaire ;

    b) Les façades en pierre de taille d'origine sont laissées apparentes ;

    c) Pour les façades à l'alignement*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;

    d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.

- **Construction récente * à usage d'habitation, extensions, annexes* et constructions neuves :**

a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*. Tout pastiche d'une architecture non régionale* est prohibé,

b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.

d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,

e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,

f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux,

g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables**, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Construction à vocation économique dans les secteurs Ua et Ub,**

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales.

- **Dans le secteur Ue et ses sous-secteurs Uei* et Uec,**

a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère. En cas de toiture monopente, le bâtiment doit être accolé à un bâtiment existant. En cas de toiture en double-pente, les longueurs de pente doivent être équivalentes ou de proportion 1/3 – 2/3.

a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit, bardage bois ou bardage métallique laqué; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc…) est interdit.

b) Les façades latérales, postérieures et la toiture des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes.

c) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires en cohérence avec l'environnement proche.

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes ***(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).*** Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière, qu'elles n'impactent pas le chemin naturel des eaux de pluie, qu'elles n'altèrent pas l'harmonie des lieux où elles s'insèrent et qu'elles présentent une perméabilité pour le passage des petits animaux.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).

- **En secteurs Ua et Ub,**

Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Le long des voies et des emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est fixée en cohérence avec les clôtures environnantes ;

Le long des limites séparatives, en cas de clôture végétale, la hauteur est fixée en fonction des clôtures environnantes, dans les autres cas, elle est limitée à1,60 mètre.

Une hauteur supérieure peut être néanmoins admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

- **En secteur Uei et sous-secteurs Uei* et Uec,**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures opaques sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager (se référer à la disposition suivante).

- **Dans toute la zone U et ses secteurs et sous-secteurs**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles et hormis la nécessité d'un mur de soutènement, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***

- et/ou d'un grillage de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement perméable pour l'écoulement des eaux pluviales d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur Ux.

1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES*

L'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en **surfaces non imperméabilisées*** à raison de :

- **En secteur Ub,** 30 % minimum ;

- **En secteur Uei, Uei* et Uec 10% minimum ;**

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

2. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour les plantations, **se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise*, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une écofilière sont recommandés.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur Ux.

- Dans les secteurs Ua et Ub, sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles		**Autres dispositions**
Maison individuelle	**2 places par nouveau logement**	
Immeubles d'habitations	**Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés** **Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés**	**Pour le stationnement vélo : Il sera exigé une aire pour les immeubles d'habitat collectifs,**
Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...), opération de logement social	**1 place par logement ou 0,5 si le projet est situé à moins de 500 mètres de la gare**	**Pour le stationnement visiteurs : il sera exigé 1 place pour 3 logements**
Établissement hôtelier	**1 place par chambre**	

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité immédiate de la construction.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changements de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égale à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis. En secteur Ua, si la mise en place de cette règle entraîne un risque de dénaturation du patrimoine ou de l'architecture, il convient d'y déroger.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU se compose des secteurs **1AUh, 1AUe et 1AUy.**

Le secteur 1AUh, est voué à des opérations d'aménagement d'ensemble* respectueuses des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.0 du présent PLU).** Les opérations individuelles n'y sont donc tolérées que si elles demeurent compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et ne mettent pas en péril l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité du secteur.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions ci-dessous, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

SECTEUR 1AUh	ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIEL		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement	X		
		Hébergement	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle	X		
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
		Salles d'art et de spectacles	X		
		Equipements sportifs	X		
		Autres équipements recevant du public	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR 1AUh	ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIEL	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.			X
	Les parcs photovoltaïques			X
	Les parcs éoliens			X
	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres,		X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

SECTEUR 1AUy	SECTEUR A URBANISER VOUEE AUX EQUIPEMENTS		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement		X sous réserve qu'il s'agisse **d'un logement de gardiennage**, qu'il intègre le volume de la construction principale et que sa surface de plancher n'excède pas 50m².	
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
		Salles d'art et de spectacles	X		
		Equipements sportifs	X		
		Autres équipements recevant du public	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X sous réserve qu'elles répondent aux besoins des habitants et des usagers.	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres,		X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

SECTEUR 1AUe	SECTEUR A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros	X		
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
		Entrepôt	X		
		Bureau	X		
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR 1AUe	SECTEUR A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur	
	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres,		X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	
	les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés	X		

ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

A l'échelle de chaque secteur 1AUh, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement sectorielles. Toute opération de 10 logements ou plus doit comporter des logements sociaux dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…).

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement urbain ou naturel.

- **En secteurs 1AUh et 1AUy**

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement de secteur ***(pièce 3.0 du présent PLU).***

- **En sous-secteur 1AUe**

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie, **la hauteur absolue*** des constructions ne peut excéder celle des bâtiments existants (hors équipements techniques) situés dans le périmètre immédiat de la construction.

2. IMPLANTATION*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…).

2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées

- **En secteurs 1AUh et 1AUy**

Les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur ***(pièce 3.0 du présent PLU)*** et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire*, de sécurité (notamment routière) et de performance énergétique* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0).***

- **En secteur 1AUe**

Les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées en retrait minimum de 30 mètres des limites d'emprise de la RD 910.

2.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*

- **<u>En secteurs 1AUh et 1AUy</u>**

Les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur ***(pièce 3.0 du présent PLU)*** et dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire*, de sécurité et de performance énergétique* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0).***

- **<u>En secteur 1AUe,</u>**

L'implantation est libre.

Toutefois, des implantations peuvent être imposées dans le cadre d'application d'autres règlementations comme celles afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...

ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU).*** Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,…) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*, innovants ou bioclimatiques. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous** à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*.

- **Construction à usage d'habitation, extensions, annexes* et constructions neuves dans le secteur 1AUh**

  a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*. Tout pastiche d'une architecture non régionale* est prohibé,

  b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

  c) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,

  d) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,

  e) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux ou de matériaux naturels,

  f) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables**, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Constructions à usage économique dans le secteur 1AUe**

  a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère. En cas de toiture monopente, le bâtiment doit être accolé à un bâtiment existant. En cas de toiture double-pente, les longueurs de pente doivent être équivalentes ou de proportion 1/3 – 2/3..

  b) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc…) est interdit.

  c) Les façades latérales, postérieures et la toiture des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes.

  d) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires en cohérence avec l'environnement proche. Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces et les détails architectoniques.

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes ***(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).***

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

- **<u>En secteur 1AUh</u>**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,40 mètres le long des voies et emprises publiques,

- 1.60 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. **Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture**, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

- **<u>En secteur 1AUe et 1AUy</u>**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***

- **<u>Dans toute la zone 1AU et ses secteurs 1AUh, 1AUy et 1AUe</u>**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***

- et/ou d'un grillage de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement perméable d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES*

L'organisation des surfaces non imperméabilisées* doit prendre en compte la topographie, le contexte paysager environnant, l'écoulement des eaux pluviales et la lutte contre les îlots de chaleurs ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales pièce 3.0 du présent PLU).***

- **En secteur 1AUh**

L'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble* doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées* à raison de **20 % minimum.**

- **En secteurs 1AUe et 1AUy**

L'unité foncière de chaque nouvelle opération doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de 10 % minimum.

2. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations notamment les haies dans les espaces à planter affichés au plan de zonage, il convient ***de se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.***

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et ses secteurs.

- Sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles		**Autres dispositions**
Maison individuelle	**2 places par nouveau logement**	
Immeubles d'habitations	**Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés** **Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés**	**Pour le stationnement vélo : Il sera exigé une aire pour les immeubles d'habitat collectifs,**
Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...), opération de logement social	**1 place par logement ou 0,5 si le projet est situé à moins de 500 mètres de la gare**	**Pour le stationnement visiteurs : il sera exigé 1 place pour 3 logements**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité immédiate de la construction.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone Agricole « A » contient un sous secteur Ap.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

ZONE A	Zone Agricole		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site où elles s'implantent, X Les constructions à usage d'habitation pour le logement des exploitants, sous réserve : - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée,	
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement		X Uniquement par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole. Les extensions de constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique		X uniquement Par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.	
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE A	Zone Agricole	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Les installations nécessaires à l'activité agricole (irrigation...)	X		
	Les exhaussements et affouillements	X		
	Les dispositifs d'assainissement		X à condition qu'ils soient liées à des habitations et aux constructions autorisées dans la zone et conformes à la réglementation en vigueur	
	Les installations classées pour la protection de l'environnement		X à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et relèvent soit : - d'une exploitation agricole, - soit d'un équipement d'intérêt collectif ou service public qui ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière.	
	Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		X sous réserve que : - ces activités soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, - les produits proviennent majoritairement de la ferme, - la transformation ou la vente s'opèrent dans des locaux existants et sur le site d'exploitation,	
	Les centres équestres		X sous condition qu'il s'agisse des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, que ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne compromettent pas l'activité agricole	
	Les campings		X sous réserve qu'ils soient : - dans le prolongement de l'activité agricole, - et sur le site de l'exploitation agricole.	
	Les chambres d'hôte et les gîtes		X , sous réserve qu'ils réinvestissent des bâtiments existants et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole	
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
	Les dépôts et stockage de matériaux		X sous réserves qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Les unités de production d'énergie biomasse à base de ressources locales		X dès lors qu'elles sont dans le prolongement d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

SECTEUR Ap	Secteur agricole protégé				
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**	**Autorisé(e)s**	**Autorisé(e)s sous conditions**	**Interdit(e)s**
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X sous réserve : + de contraintes techniques justifiées, + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR Ap	Secteur agricole protégé			
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**	**Autorisé(e)s**	**Autorisé(e)s sous conditions**	**Interdit(e)s**
	Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - nécessaires à la protection acoustique d'habitations le long des infrastructures routières ou ferroviaires et qu'ils soient paysagers, - liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides,	
	les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés		X sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de contraintes justifiées	
	Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et les dépôts de stockage de matériaux			X
	Les installations nécessaires à l'irrigation des terrains		X Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Les carrières et exploitations de carrières			X
	Les parcs photovoltaïques			X
	Les parcs éoliens			X
	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Aires de stationnement ouvertes au public			X

ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.

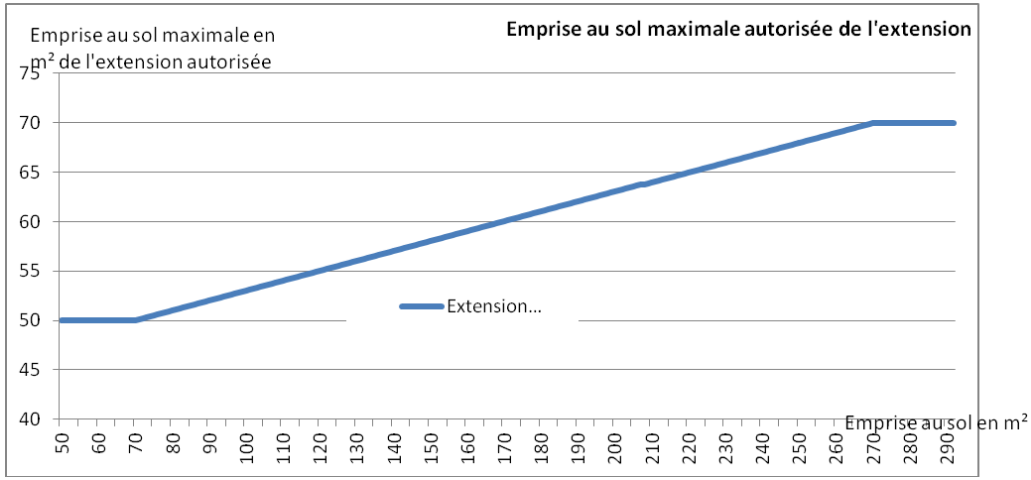
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée sous condition de ne pas excéder :

- Pour les habitations de moins de 70m² d'emprise au sol : 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Pour les habitations de 70 à 270 m² d'emprise au sol : [50+0.1x(S-70)] m² d'emprise au sol supplémentaire (« S » correspondant à l'emprise au sol initiale de l'habitation) ;
- Pour les habitations de plus de 270 m² d'emprise au sol : 70 m² d'emprise au sol supplémentaire.



La construction d'annexes* est autorisée à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40m². Les piscines n'entrent pas dans ce calcul mais sont soumises aux règles de distance pour leur implantation (cf paragraphe 3 du présent article).

2. HAUTEUR*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) qui néanmoins ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **En secteur A**

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager et :

- **La hauteur à l égout du toit des constructions d'exploitation agricole** ne peut excéder **9 mètres**,
- **La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation** ne peut excéder **6,50 mètres** et celles des annexes **4,50 mètres**

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur,

b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

c) Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière,

d) Pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité, installation ou construction autorisées dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

3. IMPLANTATION*

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques*	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*	Principes d'implantation sur la parcelle
Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique et de risque de gène pour la sécurité routière**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :			
construction à usage agricole	- **en retrait minium de 30 mètres des limites de la RD 910** - en **retrait minimum de 10 mètres,** des limites des **voies départementales** - en retrait **minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux**	- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**	
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Leur implantation est libre sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement à leur environnement naturel et paysager		
Les constructions d'habitation et les annexes	- dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire* et de performance énergétique*.	- en limite(s) séparative(s), - ou en retrait minimum de **3 mètres.**	- Pour les annexes, à moins de 25 mètres de la construction principale
Des implantations différentes peuvent être tolérées ou exigées :			
Dispositions alternatives	- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ; - Pour la préservation d'un arbre ou d'un élément patrimonial ou encore pour des raisons de gênes et de sécurité.	- Pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage ou haut de l'acrotère, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,	

ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU).*** Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,…) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*, innovants ou bioclimatiques. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous** à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*.

- **Rénovation* et réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**

  a) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire ;

  b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;

  c) Pour les façades à l'alignement*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;

  d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.

- **Constructions récentes* à usage d'habitation, extensions * et constructions neuves :**

a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*. Tout pastiche d'une architecture non régionale* est prohibé,

b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.

d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,

e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,

f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux,

g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables**, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Constructions à usage agricole**

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, des matériaux et des couleurs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne pourront être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente seront proscrits.

Toitures

Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux. Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

Murs et façades

Les couleurs vives et incongrues sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes cohérentes avec l'environnement existant et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée…). Les façades en bardage seront de deux couleurs maximum.

Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve de qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).

3. CLOTURES

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU***).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,

- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***

- et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

1. PLANTATIONS

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux. **Pour toutes les plantations, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

2. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Se référer à l'article 9 du titre I.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle « N » comprend deux sous secteurs, Ny et Nd.

Elle est ponctuellement concernée par le risque inondation et par le risque de mouvement de terrains tels que repérés sur le plan de zonage.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

ZONE N Constructions	Zone naturelle Destination	Sous-destination	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X Les constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve : - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, - de ne pas être destinée au logement de l'exploitant, - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.	
		Exploitation forestière			
	HABITATION	Logement		X Par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole X Les extensions de constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique		X Par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole	
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE N	Zone naturelle	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - nécessaires à la protection acoustique d'habitations le long des infrastructures routières ou ferroviaires et qu'ils soient paysagers, - liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides, - ou encore nécessaire à la protection contre les risques naturels.	
	Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés		X sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Les dispositifs d'assainissement		X à condition qu'ils soient liées à des habitations et aux constructions autorisées dans la zone et conformes à la règlementation en vigeur	
	Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.			X
	Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes - Les dépôts de matériaux			X
	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Aires de stationnement ouvertes au public		X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services public autorisés dans la zone	
	L'exploitation de carrière			X
	Les parcs photovoltaïques			X
	Les parcs éoliens			X

Secteur Ny	Secteur naturel de loisirs		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros			X
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs		X sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			
	Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides, - ou encore nécessaire à la protection contre les risques naturels.	
	Aires de stationnement ouvertes au public, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres		X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Les installations légères de loisirs et de sport de plein air et les aménagements s'y afférent		X Sous réserve : - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - de leur caractère démontable et réversible	
	Les équipements collectifs		X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient liés à la pratique du sport (vestiaire, bloc sanitaire...)	
	Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Les dispositifs d'assainissement		X à condition qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone	
	Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes – dépôt de matériaux – les exploitations de carrières			X
	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou villages vacance			X
	Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs			X

SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Constructions	**Destination**	**Sous-destination**			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	HABITATION	Logement			X
		Hébergement			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
		Restauration			X
		Commerce de gros		X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, sont autorisés uniquement les bâtiments nécessaires à l'activité de commercialisation de matériaux d'origine naturelle extraits de l'exploitation des ressources, des sols et des sous-sols, à condition qu'ils n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol au total et qu'ils soient démontables	
		Activités de services avec accueil de clientèle			X
		Hébergement hôtelier et touristique			X
		Cinéma			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X sous réserve : + de contraintes techniques justifiées, + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
		Salles d'art et de spectacles			X
		Equipements sportifs			X
		Autres équipements recevant du public			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
		Entrepôt			X
		Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X

SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
Usages et affectations des sols et types d'activités	**Travaux, installations et aménagements**			**Interdit(e)s**
	Les activités de dépôts, tri et stockage de matériaux		X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, d'être exclusivement liés à l'activité d'exploitation et de recyclage de ressources naturelles (sables, bois, pierres ...) et que le site puisse être remis en état (renaturation...)	
	Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - Temporaires, nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - Ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides, - Ou nécessaires à la remise en état des sites d'anciennes carrières (renaturation...)	
	Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	les campings et les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances			X
	Le stationnement de résidence mobile de loisirs et habitation légère de loisirs			X
	Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et les dépôts de stockage de matériaux			X
	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
	Aires de stationnement ouvertes au public			X

ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

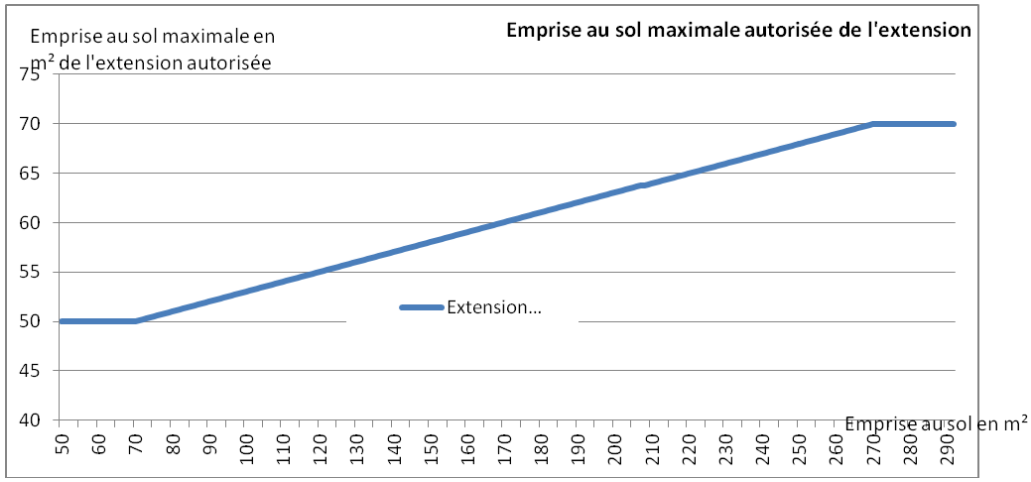
ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. L'EMPRISE BATIE

- **En secteur N**

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée sous condition de ne pas excéder :

- Pour les habitations de moins de 70m² d'emprise au sol : 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Pour les habitations de 70 à 270 m² d'emprise au sol : [50+0.1x(S-70)] m² d'emprise au sol supplémentaire (« S » correspondant à l'emprise au sol initiale de l'habitation) ;
- Pour les habitations de plus de 270 m² d'emprise au sol : 70 m² d'emprise au sol supplémentaire.



La construction d'annexes* est autorisée à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40m². Les piscines n'entrent pas dans ce calcul mais sont soumises aux règles de distance pour leur implantation (cf paragraphe 3 du présent article).

Les constructions à usage agricole sont tolérées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

- **<u>En secteur Ny</u>**

Seuls sont autorisés les équipements collectifs de moins de 70m² d'emprise au sol en nombre limité à deux.

- **<u>En secteur Nd</u>**

Seules sont autorisés les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol en nombre limité à deux.

2. HAUTEUR*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) qui néanmoins ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **<u>En secteur N</u>**

La hauteur des **constructions à usage d'habitation à l'égout du toit*** ne peut excéder **6,50 mètres** et celles des annexes **4,50 mètres.**

La hauteur **des constructions à usage agricole** tolérées dans la zone ne peut excéder 5 mètres au faitage.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

- **<u>En secteur Ny</u>**

La hauteur absolue* des constructions ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

- **<u>En secteur Nd</u>**

La hauteur absolue* des constructions ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

3. IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives	Principes d'implantation sur la parcelle
Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique et de risque de gène pour la sécurité routière**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :			
Les constructions autorisées dans les secteurs Ny et Nd	Leur implantation ne doit pas perturber la lisibilité du site et l'ambiance paysagère dominante.		
Les constructions à usage agricole tolérées dans la zone N			
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Leur implantation est libre sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement à leur environnement et s'accompagnent d'un traitement paysager		
Les constructions d'habitation et les annexes dans la zone N	- dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire*et de performance énergétique*.	- en limite(s) séparative(s), - ou en retrait minimum de **3 mètres.**	- Pour les annexes, à moins de 25 mètres de la construction principale
Des implantations différentes peuvent être tolérées ou exigées :			
Dispositions alternatives	- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ; - Pour la préservation d'un arbre ou d'un élément patrimonial ou encore pour des raisons de gênes et de sécurité.	- Pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage ou haut de l'acrotère, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,	

ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU).*** Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,…) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*, innovants ou bioclimatiques. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous** à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*.

- **Rénovation* et réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**

  a) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire ;

  b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;

  c) Pour les façades à l'alignement*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;

  d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.

- **Construction récente * à usage d'habitation, extensions* et constructions neuves :**

a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*. Tout pastiche d'une architecture non régionale* est prohibé,

b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.

d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,

e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,

f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux,

g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables**, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Construction à usage agricole tolérée en zone N :** Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement sans mettre en péril la qualité du site et des paysages. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, des matériaux et des couleurs.

- **Construction dans le secteur Nd :**
  - Les constructions en lien avec l'activité de dépôt et de tri doivent s'insérer au mieux à leur environnement par leur implantation et leur aspect (couleurs neutres, formes simples).
  - Elles doivent également être démontables.

3. CLOTURES

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU***).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,

- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations pièce 3.0 du présent PLU).***

- et/ou d'un grillage vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement perméable d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

Pour toutes les plantations, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Se référer à l'article 9 du titre I.

TITRE III – ANNEXES

ANNEXE N° 1 : LEXIQUE

Le présent lexique définit les termes utilisés dans le présent document en complément des termes définis dans le lexique national issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

Accès : Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement : Action de creuser le sol. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

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.*

Arbres de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Architecture contemporaine ou innovante : La création architecturale contemporaine découle d'un travail de conception complexe tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. Elle prend en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle constitue ainsi un accélérateur de la transition écologique et l'un des moyens de lutter contre la banalisation des paysages urbains. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un habitat standardisé.

Architectures typiques d'autres régions : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local poitevin.

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bâtiment : *Un bâtiment est une construction couverte et close.*

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Camping (Habitation Légère de Loisir, camping car, caravanes) : Établissement public ou privé mettant de manière temporaire des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravane, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Changement d'affectation : Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules

Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). La clôture peut être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La clôture comprend les piliers et les portails. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc.

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 enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

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.*

Construction principale : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des murs de clôture.

Couleur incongrue : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes.

Courtoisie solaire : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées.

Dent creuse : En urbanisme, c'est un espace non construit entouré de parcelles bâties c'est-à-dire qu'il s'agit d'un ou de terrains correctement desservis et équipés, situés entre deux constructions distantes d'une cinquantaine de mètres qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation sans générer d'étalement ou d'extension de l'enveloppe urbaine.

Eaux pluviales aussi appelées eaux de pluie : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement stockées ou non provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

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

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

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energie grise : L'Energie Grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un matériau, tout au long de son cycle de vie, de son extraction à son recyclage en passant par sa transformation.

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces libres : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, de stockage ainsi que les voies et les accès.

Espaces verts : Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment de la nature des végétaux qui les recouvrent. Leur vocation est urbaine et souvent multi-usages (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...). Ils intègrent les surfaces non imperméabilisées.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

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

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

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

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

Hauteur : Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (sauf dérogation). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules motorisés.

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

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

Logement de fonction : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption même partielle et/ou l'évacuation des eaux

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Parcelle adjacente : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

Rénovation : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

Résidence mobile de loisir (RML) : Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

Restauration : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement à la limite du mur de façade.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,

- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Surfaces non imperméabilisées : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables ». Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables comme le bitume, le béton, certains pavages. Elles peuvent permettre de faciliter le traitement des eaux pluviales ou être plantées et ainsi participer à la préservation de la biodiversité ou des continuités écologiques...

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie : se référer au lexique national.

Voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.