

COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUE-BRULON-NOYEN  
**COMMUNE DE JOUE-EN-CHARNIE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêt de projet**

**Document n°5 : Règlement écrit**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 22 décembre 2020

Le Président

**PHARO**  
architectes et urbanistes



# Sommaire

## Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>I - Lexique et définitions</b>	<b>4</b>
Lexique national d'urbanisme	4
Destinations et sous-destinations	6
<b>II - Dispositions générales</b>	<b>9</b>
Champ d'application territorial	9
Portée du règlement	9
Règlement national d'urbanisme	9
Servitudes d'utilité publique	11
<b>III - Dispositions communes à l'ensemble des zones</b>	<b>12</b>
Article 1 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	12
Article 2 - Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique	14
Article 3 - Zone de nuisances sonores	14
Article 4 - Protection de la diversité commerciale	14
Article 5 - Prise en compte des risques	14
Article 6 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	15
Article 7 - Création d'accès sur le réseau départemental	15

<b>IV – Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>17</b>
<b>V – Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>25</b>
<b>VI – Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>32</b>
<b>VII – Dispositions applicables à la zone UY</b>	<b>37</b>
<b>VIII – Dispositions applicables à la zone 1AUh</b>	<b>43</b>
<b>IX – Dispositions applicables à la zone 1AUy</b>	<b>49</b>
<b>X – Dispositions applicables à la zone 2AUh</b>	<b>55</b>
<b>XI – Dispositions applicables à la zone A</b>	<b>58</b>
<b>XII – Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>69</b>

# I - Lexique et définitions

## Lexique national d'urbanisme

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **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.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que

les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

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

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

- **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 et a la même destination que cette construction principale.

## Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

- **Habitation**

La destination de *construction* « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « *logement* » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

- **Commerce et activité de service**

La destination de *construction* « *commerce et activité de service* » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

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

commercial.

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

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

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

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

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

services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

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

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « *industrie* » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

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

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

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



## II - Dispositions générales

### Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Joué en Charnie.

Il s'accompagne d'un règlement graphique présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du bourg (échelle : 1/2000)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

### Portée du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant.

### Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le

rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
  - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
  - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
  - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
  - 4° Les pompes à chaleur ;
  - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.  
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2°

de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Servitudes d'utilité publique

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU.

Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 – Servitudes pour la protection des monuments historiques
- AS1 – Servitudes de protection des eaux potables
- PT1 – Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 – Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PT2LH – Servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne
- PT3 – Servitudes rattachées aux réseaux de télécommunication

### III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones concernées.

#### Article 1

#### Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

##### a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

##### b) Secteur urbain protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

L'ensemble de la zone UA est protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cette protection s'applique :

- *aux constructions, protégées par un permis de démolir.*  
La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :
  - en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
  - pour la mise en valeur de la construction lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- *aux linéaires de murs maçonnés.*  
La destruction de tout ou partie d'un mur maçonné est interdite et peut être admise de manière dérogatoire et sous réserve d'être précédée d'une déclaration préalable :
  - si le linéaire de murs supprimé est susceptible d'être remplacé par une construction implantée à l'alignement de la voie,
  - dans le cas de la création d'un accès à la parcelle.

### **c) Espace boisé classé**

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **d) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum), de passage de voies nouvelles ou d'aménagement d'une voie existante,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences

locales.

### **e) Zones humides**

Les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques et sont reportées à titre d'information sur les plans de zonage.

Dans ces secteurs, toutes les mesures doivent être prises par le demandeur, préalablement à tout projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide, en application des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009.

En cas de zones humides avérées par une étude, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement,
- l'impossibilité de réaliser en-dehors des zones humides, à

l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine, une nouvelle construction à usage de logement, une installation ou équipement d'intérêt collectif ou général, ou d'activité économique. Cette construction ne doit ainsi pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées.

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.

## Article 2

### Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique

Les zones de sensibilité archéologique sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

## Article 3

### Zone de nuisances sonores

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLU.

## Article 4

### Protection de la diversité commerciale

Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des constructions à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

## Article 5

### Prise en compte des risques

- **Le risque d'inondation**

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents

graphiques (atlas des zones inondables de la Vègre et de ses affluents), tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

- **Le risque sismique**

Le territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU, dans ses annexes et sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

## Article 6

### Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent),
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

## Article 7

### Création d'accès sur le réseau départemental

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les voies départementales identifiées sur les documents graphiques est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres

d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,

- les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.



## IV – Dispositions applicables à la zone UA

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant la structure historique du bourg (cœur de bourg), caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs et de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

### Article UA1

#### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UA, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans le secteur OAP-1 soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement.

<b>HABITATION</b>	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hotels</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	

<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat</i>	X

<i>permanent des gens du voyage</i>	
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>V*</b>
<b>Conditions :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,</li> <li>- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine</li> </ul>	

## Article UA2

### Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UA est concernée par des périmètres de protection de la diversité commerciale (article 4 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

## Article UA3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

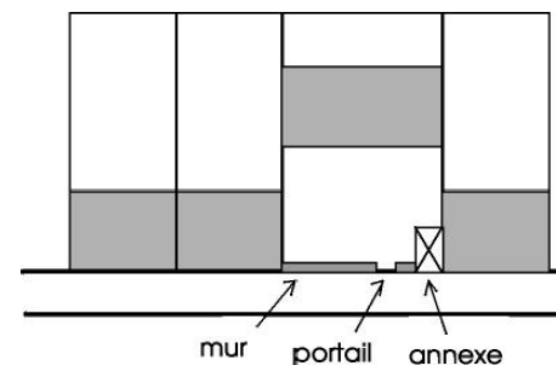
Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction (principale ou annexe)
- soit d'un portail,

- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 4.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

*Schéma d'illustration de la règle d'implantation en bord de voie*



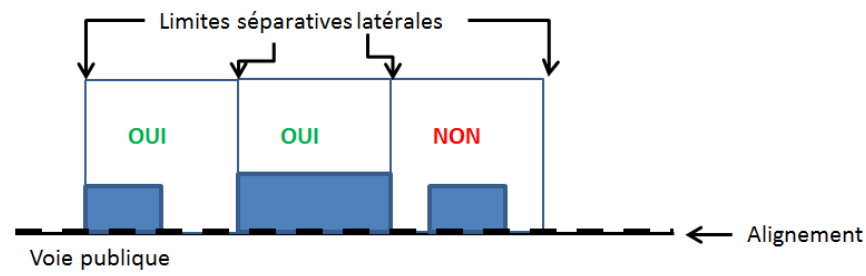
Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

##### b) Par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales devront être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'un retrait par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra respecter un retrait minimal d'1,9m par rapport à cette limite,

réductible à 1,4m en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

*Schéma d'illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives*



## 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie précédemment, sans dépassement de la hauteur initiale.

## Article UA4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires.

#### 1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Les constructions doivent s'intégrer par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, béton, brique creuse...).

Les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, linteaux, etc.), ébrasements, ferronneries seront

préservés et mis en valeur avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux peuvent être admis : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires pour la toiture, bardage pour isolations extérieures pour les façades.

## **2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit :

- En ardoises, de couleur ardoise, de taille maximum 45 x 30 cm,
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, à raison de 18 par m<sup>2</sup> minimum
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront maintenus à l'identique.

Les toitures-terrasses ne seront autorisées que pour les extensions des constructions à usage d'habitation et sous réserve qu'elles représentent de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).

## **3- Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'espace public seront constituées soit :

- d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 1 mètre surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur piquets métalliques ou lisses en bois ajourées.

L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, paves et matières plastifiées sont interdites.

En limite séparative les clôtures peuvent :

- être identiques à celle situées en bordure du domaine public
- se composer d'un grillage sur piquets métalliques, haie, murs.

Les clôtures de types toiles et pare-vues plastifiés restent interdites.

### Article UA5

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

## Article UA6

### Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

- 1) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement »
  - Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement
  - Logement de droit commun de moins de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 1 place par logement
  - Logement de droit commun de plus de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 2 places par logement
- 2) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement »

1 place pour 3 places d'hébergement
- 3) Pour les constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

  - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée,
  - de la situation géographique du projet au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés
- 4) Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après analyse des besoins et ce notamment en fonction de la

destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

## Article UA7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article UA8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la

nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et

opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.



## V – Dispositions applicables à la zone UB

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée correspondant aux secteurs d'extension récente du bourg à vocation principale d'habitat mais pouvant également accueillir l'ensemble des fonctions présentes dans un bourg (commerces, équipements, etc.)

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

### Article UB1

#### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans les secteurs OAP-1 et OAP-2 soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement.

<b>HABITATION</b>	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hotels</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
<i>Cinéma</i>	X
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	

<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat</i>	V

<i>permanent des gens du voyage</i>	
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,</li> <li>- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine</li> </ul>	

## Article UB2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## Article UB3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes :

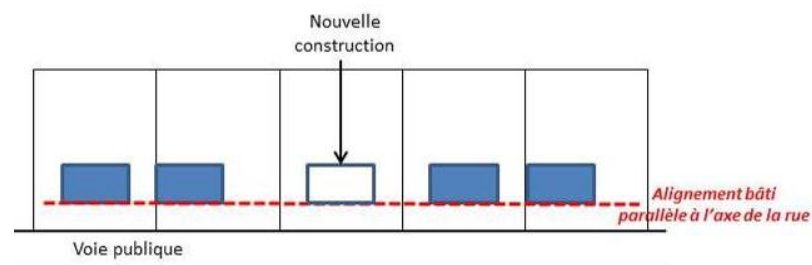
- doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Ce recul n'est pas applicable à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension des constructions existantes, qui sont possibles dès lors qu'elles ne

conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

- Pour les autres voies et emprises publiques, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation devra prolonger cette continuité bâtie.

Schéma d'illustration



- Pour les autres voies et emprises publiques, en l'absence d'ordonnancement des façades, l'implantation des constructions est libre, dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

##### b) Par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies. Toutefois, pour les façades ouvertes en limite séparative, une distance minimale d'au moins 1,90 mètre devra être respectée. Cette distance pourra être réduite à 1,40 mètre en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

## 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie précédemment, sans dépassement de la hauteur initiale.

### Article UB4

#### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UB est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions règlementaires définis ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

#### 1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, béton, brique creuse...).

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux peuvent être admis : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires pour la toiture, bardage pour isolations extérieures pour les façades.

#### 2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit :

- En ardoises, de couleur ardoise, de taille maximum 45 x 30 cm,
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, à raison de 18 par m<sup>2</sup> minimum
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Les toitures-terrasses ne seront autorisées que pour les extensions des constructions à usage d'habitation et sous réserve qu'elles représentent de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

### 3- Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être doublées d'une haie d'essences locales.

Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public mais peuvent également se composer d'un grillage sur piquets métalliques, haie, mur, ...

Les clôtures opaques de types toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

#### Article UB5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone UB est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

#### Article UB6

### Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

1) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement »

- Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement
- Logement de droit commun de moins de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 1 place par logement
- Logement de droit commun de plus de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 2 places par logement

2) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement »

1 place pour 3 places d'hébergement

3) Pour les constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée,
- de la situation géographique du projet au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés

4) Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après analyse des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

## Article UB7

### Desserte par les voies publiques ou privées

---

#### 1- Accès

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile

doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article UB8

### Desserte par les réseaux

---

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### **3- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme

avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

# VI – Dispositions applicables à la zone UE

## Généralités Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

## Article UE1 Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UE, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone. En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>



<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hotels</i>	<b>X</b>
<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>X</b>
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>V</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>V</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>V</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>V</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de	

constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>V</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>X</b>

## Article UE2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article UE3

### Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 1- Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations des constructions et installations sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie.

b) Par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions sont libres.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à 12 mètres au faitage.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

## Article UE4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

La zone UE est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

#### 1- Façades

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, l'harmonie des couleurs.

#### 2- Toitures

L'emploi de teinte vive ou criarde est interdit.

#### 3- Clôtures

Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

## Article UE5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone UE est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

## Article UE6

### Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée,
- de la situation géographique du projet au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés

## Article UE7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération

de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

## Article UE8

### Desserte par les réseaux

---

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

# VII – Dispositions applicables à la zone UY

## Généralités Caractère de la zone

La zone UY est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'accueil d'activités économiques.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementés au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

## Article UY1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UY, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone. En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> Est seule autorisée la réhabilitation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sans extension.	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hotels</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

## Article UY2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article UY3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

- *Pour la zone UY des Petits Pins/La Halte*

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- un recul de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD357,

Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD93,

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

- un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

- *Pour les autres zones UY*

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD357,
- un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à 12 mètres au faitage.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

## Article UY4

### **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

---

La zone UY est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

#### **1- Façades**

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doit faire l'objet d'un traitement aussi soigné que la façade principale du bâtiment.

La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

#### **2- Toitures**

L'emploi de teinte vive ou criarde est interdit.

#### **3- Clôtures**

En bordure des voies départementales, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques devront présenter une simplicité d'aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités.

## Article UY5

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

La zone UY est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales ou opaques, végétalisation des abords, etc.)

Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à privilégier.

## Article UY6

### **Stationnement**

---

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.



## Article UY7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création de tout nouvel accès sur la RD 357 est interdite.

Pour les autres voies, la création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou

aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

## Article UY8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## VIII – Dispositions applicables à la zone 1AUh

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

### Article 1AUh1

#### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUh, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans le secteur OAP-3 soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement.

<b>HABITATION</b>	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hotels</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	

<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat</i>	X

<i>permanent des gens du voyage</i>	
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

## Article 1AUh2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article 1AUh3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est libre, dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

##### b) Par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies. Toutefois, pour les façades ouvertes en limite séparative, une distance minimale d'au moins 1,90 mètre devra être respectée. Cette distance pourra être réduite à 1,40 mètre en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

## Article 1AUh4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

### **1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)**

La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, béton, brique creuse...).

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux peuvent être admis : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires pour la toiture, bardage pour isolations extérieures pour les façades.

### **2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit :

- En ardoises, de couleur ardoise, de taille maximum 45 x 30 cm,
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, à raison de 18 par m<sup>2</sup> minimum
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Les toitures-terrasses ne seront autorisées que sur une portion de la construction représentant moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

### **3- Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être doublées d'une haie d'essences locales.

Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public mais peuvent également se composer d'un grillage sur piquets métalliques, haie, mur, ...

Les clôtures opaques de types toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

## **Article 1AUh5**

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

## **Article 1AUh6**

### **Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les obligations en

matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

1) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement »

- Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement
- Logement de droit commun de moins de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 1 place par logement
- Logement de droit commun de plus de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins 2 places par logement

2) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement »

1 place pour 3 places d'hébergement

3) Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après analyse des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

## Article 1AUh7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article 1AUh8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques



# IX – Dispositions applicables à la zone 1AUy

## Généralités Caractère de la zone

La zone 1AUy comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.  
Elle est destinée à accueillir le développement économique à court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.  
Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

## Article 1AUy1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUy, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans le secteur OAP-4 soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hotels</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

## Article 1AUy2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article 1AUy3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### c) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- un recul de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD357,

Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :

- o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o aux réseaux d'intérêt public ;
  - o aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
  - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### d) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant tout travaux est fixée à 12 mètres au faitage.

Dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faibles emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

## Article 1AUy4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone 1AUy est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

### **1- Façades**

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doit faire l'objet d'un traitement aussi soigné que la façade principale du bâtiment.

La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

### **2- Toitures**

L'emploi de teinte vive ou criarde est interdit.

### **3- Clôtures**

En bordure des voies départementales, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques devront présenter une simplicité d'aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités.

## **Article 1AUy5**

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La zone 1AUy est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les abords des constructions et notamment les aires de

stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales ou opaques, végétalisation des abords, etc.)

Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à privilégier.

## **Article 1AUy6**

### **Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

## **Article 1AUy7**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1- Accès**

La création de tout nouvel accès sur la RD 357 est interdite.

Pour les autres voies, la création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble

d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2- Voies**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

## **Article 1AUy8**

### **Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

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

#### **2- Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **3- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux

pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## X – Dispositions applicables à la zone 2AUh

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions à vocation principale d'habitat à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementés au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

### Article 2AUh1

#### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>

<i>Hotels</i>	<b>X</b>
<i>Autres hébergement touristique</i>	
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>X</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>X</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>X</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<b>Conditions :</b>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche	

archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>X</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>X</b>

## Article 2AUh2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



Article 2AUh3

**Volumétrie et implantation des constructions**

---

Non réglementé

Article 2AUh4

**Insertion architecturale, urbaine, paysagère et  
environnementale**

---

Non réglementé

Article 2AUh5

**Traitement environnemental et paysager des  
espaces non bâtis et des abords des  
constructions**

---

Non réglementé

Article 2AUh6

**Stationnement**

---

Non réglementé

Article 2AUh7

**Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Non réglementé

Article 2AUh8

**Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé

# XI – Dispositions applicables à la zone A

## Généralités

### Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

Elle comprend :

- un sous-secteur Ap au sein duquel l'ensemble des constructions y compris à vocation agricole sont interdites pour préserver les secteurs habités proches.
- un STECAL<sup>1</sup> Agv destiné à couvrir les secteurs accueillant des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

<sup>1</sup> Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

## Article A1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

#### 1- Prescriptions particulières applicables dans la zone A

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés :	
<ul style="list-style-type: none"><li>• la réfection des constructions existantes,</li><li>• l'extension des habitations existantes :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup> à la date</li></ul></li></ul>	

<p>d'approbation du PLU, dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans que l'emprise au sol totale de la construction ne puisse excéder 130m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>• Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>• Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage de logement, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de</li> </ul>	
---	--

<p>destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hotels</i>	<b>X</b>
<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'hébergement touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</li> </ul>	
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>

<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	V*
<u>Conditions :</u> Sont autorisés : • Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes, • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation	

des produits de l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation,	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation sous réserve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,</li> <li>- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.</li> </ul> </li> <li>• Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),</li> <li>- que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,</li> <li>- pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une</li> </ul> </li> </ul>	

architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, - pour les petits locaux techniques, qu'ils sont réalisés en neuf dans une limite d'emprise au sol de 30 m <sup>2</sup> ou par changement de destination, sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum).	
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de</i>	<b>X</b>

<i>loisirs</i>	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>X</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> Elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole.	

## 2- Prescriptions particulières applicables dans le secteur

### Ap

<b>HABITATION</b>	
<i>Logement</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	<b>X</b>
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	

<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.)	
- ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>X</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>X</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>X</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>

<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores.	
- Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>X</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- Elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole.	

### 3- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL<sup>2</sup> Agv

Sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- la réfection des constructions existantes,
- l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les constructions annexes à l'installation de caravanes (par exemple, bloc sanitaire) dans une limite d'emprise au sol globale de 50m<sup>2</sup> maximum à l'échelle du STECAL<sup>2</sup>.

## Article A2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## Article A3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

#### • Dans la zone A et le secteur Ap

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels un recul de 35 mètres par rapport à l'alignement des autoroutes et voies à grande circulation devra être respecté ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de

<sup>2</sup> Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. Ce recul ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques. Ce recul ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Dans le STECAL<sup>3</sup> Agv**

Les nouvelles constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

- b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 2- Hauteur des constructions

### a) Prescriptions applicables à la zone A et son secteur Ap

La hauteur des constructions :

- est limitée à 15 mètres de hauteur pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées à l'exception des installations de grande hauteur de type silos pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- n'est pas règlementée pour les installations techniques de grande hauteur (pylônes, éoliennes, etc.)
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,
- est limitée à 7 mètres au faitage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- est limitée à 5 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.

### b) Prescriptions applicables au STECAL Agv

La hauteur des constructions autorisées au sein du STECAL<sup>3</sup> Agv est limitée à 5 mètres au faitage.

## Article A4

### **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

La zone A est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

---

<sup>3</sup> Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées



Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

### **1- Bâtiments et installations agricoles**

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux CUMA doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

Dans le cas de grands volumes agricoles, cette intégration passera par la réalisation de façades en :

- bardage bois teinte naturelle,
- bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige.

Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise, soit gris, soit de la même teinte que la façade.

Des exceptions à ces teintes ou des matériaux translucides pourront être admis lorsque cela est justifié par les besoins de l'activité agricole (limitation de chaleur dans les bâtiments d'élevage, éclairage zénithal, nature de l'activité, etc.)

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

### **2- Constructions existantes**

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (châteaux, manoirs et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de la construction. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

### **3- Nouvelles constructions**

#### **a) Façades**

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille et des façades donnant sur rue est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

#### **b) Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures-terrasses ne seront autorisées que sur une portion de la construction représentant moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec celle de la construction principale. D'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.

#### c) Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public peuvent être doublées d'une haie d'essences locales. Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public mais peuvent également se composer d'un grillage sur piquets métalliques, haie, mur, ... Les clôtures opaques de types toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

### Article A5

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur

d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

### Article A6

## Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

### Article A7

## Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 7 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité

des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2- Voies**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **Article A8**

### **Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution

du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **3- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

## XII – Dispositions applicables à la zone N

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

Elle comprend :

- un STECAL<sup>4</sup> NL destiné à couvrir les secteurs à usage d'activités de loisirs.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

<sup>4</sup> Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

### Article N1

#### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

#### 1- Prescriptions particulières applicables dans la zone N

HABITATION	
<p><i>Logement</i></p> <p><b>V*</b></p> <p><u>Conditions</u> :</p> <p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la réfection des constructions existantes,</li><li>• l'extension des habitations existantes :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date</li></ul></li></ul>	

d'approbation du PLU, - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> , dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans que l'emprise au sol totale de la construction ne puisse excéder 130m <sup>2</sup> .	
• Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 50m <sup>2</sup> sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,	
• Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	<b>X</b>

<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.)	
- ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>X</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>X</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>X</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- elles sont nécessaires aux besoins de la	

mise en valeur des produits forestiers des propriétés boisées disposant d'un document de gestion durable (pour le stockage du bois, matériel forestier, transformation et commercialisation, etc.)	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>X</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de</i>	<b>X</b>

<i>résidences mobiles de loisirs</i>	
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>X</b>

## **2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL<sup>5</sup> NL**

Sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement des terrains et des espaces libres,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- les constructions, installations et aménagements liés aux sports et aux loisirs et ouverts au public à condition :
  - de préserver le caractère naturel du site,
  - de ne pas excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - de ne pas excéder 5 mètres de hauteur à l'égout du toit,
  - d'être implanté suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

<sup>5</sup> Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

## Article N2

### Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article N3

### Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 1- Implantation des constructions

##### a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- Les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :
  - o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o aux réseaux d'intérêt public ;
  - o aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. Ce recul ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques. Ce recul ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

##### b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 2- Hauteur des constructions

##### a) Prescriptions applicables à la zone N

La hauteur des constructions :

- n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et pour les installations techniques de grande hauteur (pylônes, éoliennes, etc.)
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,
- est limitée à 5 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.



- Prescriptions applicables au STECAL NL

La hauteur des constructions autorisées dans la zone est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

## Article N4

### **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

La zone N est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions règlementaires définis ci-après.

#### **1- Constructions existantes**

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (châteaux, manoirs et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de la construction. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être

conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

#### **2- Nouvelles constructions**

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

## Article N5

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La zone N est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

## Article N6

### Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## Article N7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 7 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la

voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Article N8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est

insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

## **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## **3- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur

pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

## **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.