


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MADIÈRE



Pièce n°4.B : Règlement écrit

Madière



Pièce	Règlement écrit
Version	Approbation, Avril 2025
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Madière
Bureau(x) d'étude(s)	
Rédacteurs	Jimmy DURAND Alicia Fuss

SOMMAIRE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
1. Champs d'application territorial	12
2. Division du territoire communal en zones	12
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	12
4. Valeur réglementaire des illustrations	12
5. Règles communes	12
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	23
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	25
La zone UA	26
La zone UB	32
La zone 2AU	37
La zone 2AUe	42
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES	46
La zone N	47
La zone NL	52
La zone Ntvb	55
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES	58
La zone A	59
La zone AL	64
La zone Atvb	68

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

LEXIQUE

Accès

Élément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie. Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculairement possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Affouillement du sol

L'affouillement correspond à une modification du niveau du sol par déblai

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.

La surface de plancher maximale d'une annexe ne peut être supérieure à 50 m².

Arbre

Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc. Les arbres à replanter dans le cadre d'un projet pourront correspondre avec la liste des essences d'arbres préconisés dans la palette végétale du présent règlement.

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.

Constructions contiguës

Constructions directement en contact, entre elles, par le biais d'une façade ou d'un pignon. Des constructions reliées par un simple élément architectural (porche, auvent, etc.) ne permettent pas de caractériser le principe de contiguïté.

Construction existante

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

Construction sur rue

Toutes les constructions situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie, seront considérées comme des constructions sur rue. Dans le cas où seulement une partie de la construction principale intègre la distance des 15 mètres, l'ensemble de la construction est considéré sur rue.

Construction sur jardin

Toutes les constructions situées à une distance supérieure à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie, seront considérées comme des constructions sur jardin.

Construction voisine

Construction localisée à proximité de la construction, objet du projet. La construction voisine ne satisfait pas obligatoirement le principe de contiguïté.

Combles

Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Le comble comporte une surface de plancher inférieure à celle du dernier étage sous comble.

Démolition

Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement. La démolition nécessite le dépôt préalable d'un permis de démolir.

Destination et sous-destination des constructions

Notion permettant de déterminer l'usage actuel ou futur d'une construction donnée. Il existe cinq catégories de destination, dissociées en plusieurs sous-destinations :

➤ **Exploitation agricole et forestière**■ Exploitation agricole

Au titre de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, la sous-destination « exploitation agricole » recouvre toutes les constructions contribuant à l'exercice des activités ci-après :

- L'exercice d'activités agricoles ou pastorales
- L'exercice d'activités d'accueil touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité.
- L'exercice d'activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants
- L'exercice d'activités relatives à la préparation et à l'entraînement des équidés domestiques, hormis les activités de spectacle
- L'exercice d'activités relatives à la production et/ou à la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, si la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

L'exploitation agricole recouvre également les constructions nécessaires au stockage des récoltes, du matériel et des animaux, ainsi que le logement de l'exploitant agricole et toutes les constructions qui doivent être nécessairement essentiels au fonctionnement de l'activité agricole donnée.

■ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les maisons forestières, les scieries et les entrepôts permettant le stockage du bois, des outils et des véhicules nécessaires à l'exploitation.

➤ **Habitation**■ Logement

La sous-destination « logement » recouvre toutes les constructions, utilisées à titre de logement principal, secondaire ou occasionnel, ci-après :

- Les maisons individuelles
- Les immeubles collectifs
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »
- Les chambres d'hôtes dans la limite de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- Les meublés de tourisme tels que les gîtes, qui ne proposent pas les prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

■ L'hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre toutes les constructions, à vocation principalement sociale, destinées à héberger un public spécifique telles que :

- Les cités et résidences universitaires
- Les foyers de travailleurs
- Les EPHAD
- Les maisons de retraite
- Les résidences hôtelières à vocation sociale
- Les hébergements à vocation commerciale, assurant des fonctions et des services pour un public similaire.

- Les centres d'hébergement d'urgence
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- Les résidences hôtelières, à vocation sociale, ayant une double sous-destination dans le respect des dispositions de l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation.

Commerce et activité de service

■ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées au commerce de détail telles que :

- Les épiceries
- Les supermarchés
- Les hypermarchés
- Les points permanents de retrait par la clientèle

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées à une activité commerciale de vente de biens, ainsi que celles assimilées à une activité commerciale de vente de services.

■ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre toutes les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'intègre pas la restauration collective proposant une prestation aux usagers ou salariés d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ Commerce de gros

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

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre toutes les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accomplissement de prestations de service.

■ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception.

■ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre toutes les constructions, autres que les hôtels, telles que :

- Les résidences de tourisme
- Les villages de vacances
- Les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

■ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toutes les constructions ayant une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

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

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la nature est technique ou industrielle.

La présente sous-destination intègre donc :

- Les constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains
- Les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie.

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre toutes les constructions listées ci-après :

- L'ensemble des établissements d'enseignement
- Les établissements d'enseignement professionnels et techniques
- Les établissements d'enseignement et de formation pour adultes
- Les hôpitaux
- Les cliniques
- Les maisons de convalescence
- Les maisons de santé privées ou publics permettant d'assurer un maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés

■ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'arts et de spectacles » recouvre toutes les constructions destinées à des activités artistiques, créatives et de spectacle, ainsi que les musées et toutes les activités culturelles d'intérêt collectif.

■ Equipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

■ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire :

- Les établissements collectifs destinés à la pratique d'un culte
- Les établissements collectifs destinés à la réalisation des réunions publiques
- Les établissements collectifs destinés aux activités de loisirs ou de fête
- Les établissements collectifs destinés à la permanence d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association
- Les établissements collectifs destinés à l'accueil des gens du voyage

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

■ Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre toutes les constructions affiliées à l'industrie, ayant un caractère industriel ou artisanal, qui sont de nature à effectuer des opérations de transformation ou de production, par le biais d'importants moyens techniques.

■ Entrepôt

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

■ Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre toutes les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

■ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre toutes les constructions de dimensions importantes telles que les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ainsi que toutes les constructions permettant de réaliser des salons, forums et de l'évènementiel polyvalent.

Eaux pluviales

Eau résultant des précipitations atmosphériques après qu'elle a touché le sol. Les eaux provenant de la pluie, de la grêle, de la fonte des neiges ou de la glace sont considérées comme des eaux pluviales.

Emprise au sol

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

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.

Exhaussement du sol

L'exhaussement correspond à une modification du niveau du sol par remblai.

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.

Gardiennage

Dans le présent règlement, le gardiennage se caractérise par l'existence d'un logement attribué à un gardien, qui effectue des rondes afin de garder un site ou un immeuble qui n'est pas lié à de l'habitat permanent.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs (HLL) constituent des constructions démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

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

Limite de voie publique ou privée

Limite qui fait la jonction entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou privée, ainsi que l'emprise publique.

Limites séparatives

Les limites séparatives permettent de délimiter le terrain d'assiette du projet par rapport aux autres terrains attenants, à l'exclusion des espaces correspondant aux voies publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques.

Parcelles contiguës

Parcelles directement en contact les unes avec les autres et séparées par des limites séparatives de propriété.

Place de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement sera de 5 mètres sur 2,50 mètres.

Pleine terre

Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations. Un pourcentage de pleine terre peut être imposée en fonction des zones du présent règlement. Un pourcentage de pleine terre peut être imposé en fonction des zones du présent règlement.

Recul

Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie publique / privée ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

Retrait

Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

Réhabilitation

Opération visant à réutiliser une construction existante sans la détruire. La réhabilitation est considérée comme telle, si la volumétrie globale et les structures fondatrices de la construction sont conservées.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les surfaces relatives à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, ni les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les surfaces des combles non-aménageables
- Les surfaces des locaux techniques et des déchets nécessaires au fonctionnement de constructions autres qu'une maison individuelle
- Les surfaces des caves et des celliers, si ces derniers sont uniquement desservis par une partie commune
- 10 % des surfaces de plancher destiné à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable :

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface taxable ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Surveillance

Dans le présent règlement, la surveillance se caractérise par le seul fait de l'existence d'un logement pour assurer une présence dans une zone qui ne constitue pas de l'habitat permanent.

Système ajouré

Clôture ou partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Toiture végétalisée

Toiture comportant un substrat végétalisé qui présente des avantages écologiques.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique et privée 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.

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune Madière. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise selon les zones suivantes :

- > Zone urbaine ancienne : **UA**
- > Zone urbaine récente : **UB**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir principalement de l'habitat : **1AU**
- > Zone à urbaniser fermée à vocation d'hébergement et de service : **2AUe**
- > Zone naturelle : **N**
- > Zone naturelle protégée : **Ntvb**
- > Zone naturelle de loisirs : **NL**
- > Zone agricole : **A**
- > Zone agricole protégée : **Atvb**
- > Zone agricole de loisirs : **AL**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES ET ORIENTATIONS APPLICABLES
UA	Règlement écrit
UB	Règlement écrit
2AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
2AUe	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
N	Règlement écrit
Ntvb	Règlement écrit
NL	Règlement écrit
A	Règlement écrit
Atvb	Règlement écrit
AL	Règlement écrit et Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitée

4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception des illustrations présentées pour les zones agricoles et naturelles, ainsi que celles présentes dans le lexique.

5. Règles communes

Article DC1 - Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

Les articles présents dans les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone s'appliquent de manière cumulative. En cas d'opposition entre les règles communes et de zones, les règles spécifiques à la zone s'appliquent en priorité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Article DC2 - Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire communal

La trame de la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) est représentée sur le règlement graphique et permet de mettre en évidence les zones du territoire de Madière soumises au risque inondation. Les projets intégrant ces zones inondables identifiées sur le règlement graphique pourront être refusés ou assortis de prescriptions dans le cas où ils seraient de nature à créer un risque pour les biens ou les personnes.

Article DC3 – Seuil de densité minimale des constructions

Pour les projets de création de nouveaux logements, tout espace constructible, libre de construction (dents creuses et extensions urbaines) et concerné par une prescription de densité minimale devra respecter une densité moyenne minimale à 12 logements par hectare.

Article DC4 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

- > L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Hauteur des constructions

Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

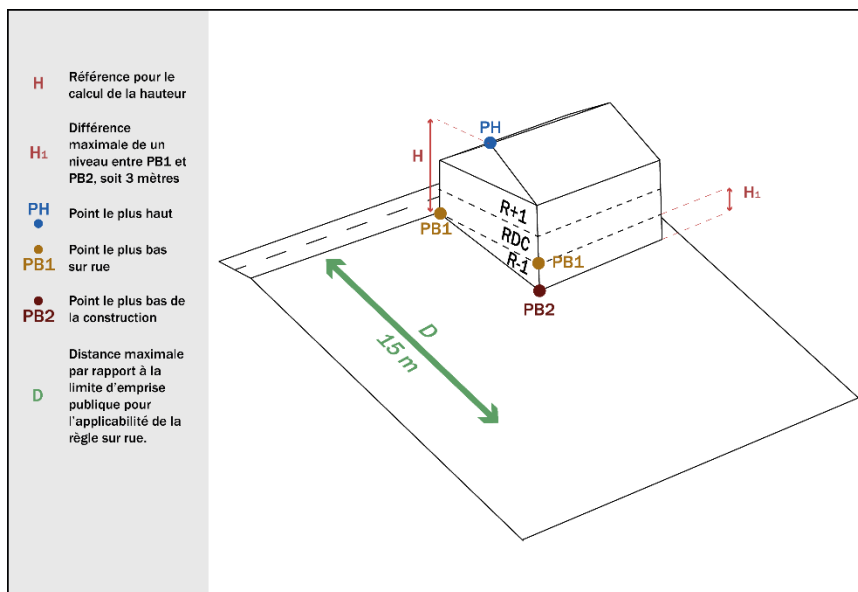
- > RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée
- > R+1 : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage
- > R+2 : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages
- > R+3 : construction édifiée à quatre niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages

RDC	4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m au faîtage de la construction
R+1	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	10 m au faîtage de la construction
R+2	10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	13 m au faîtage de la construction
R+3	13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	16 m au faîtage de la construction

Les hauteurs des niveaux précédemment présentées sont des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

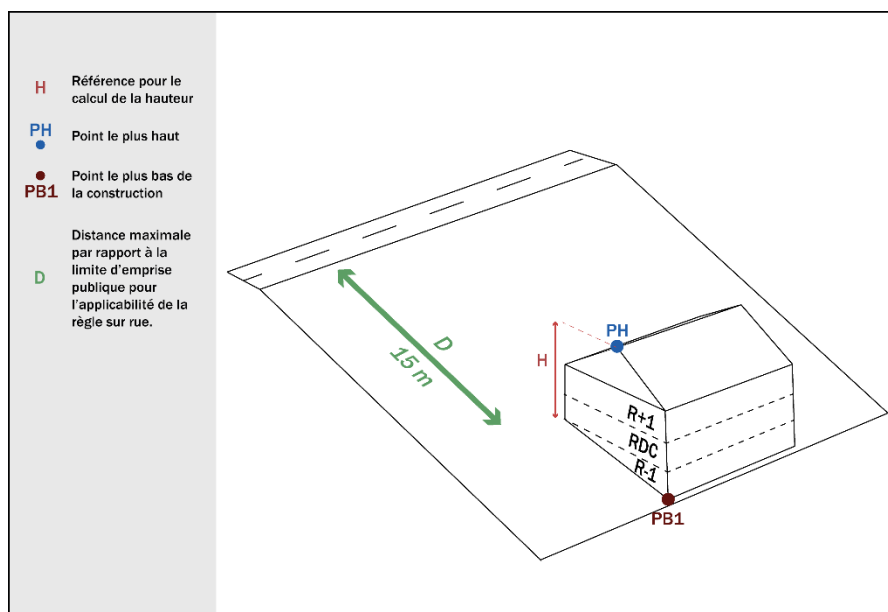
o Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent par rapport à la façade sur rue. La différence entre le point le plus bas sur rue et le point le plus bas de la construction ne peut excéder un niveau, soit 3 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



o Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur jardin

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent au regard de la différence entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction. Le point le plus bas correspondant au terrain naturel en tout point.



Implantation des constructions

- > Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'implantation pour s'insérer de manière cohérente avec la ou les constructions avoisinantes. A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en recul par rapport à ladite voie.

Façades des constructions

- > Les matériaux et couleurs des façades, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- > Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.
- > Dans toutes les zones, les dispositifs techniques de chauffage et/ou de climatisation ajoutés sur la façade, telle que les climatisations réversibles ou encore les éléments nécessaires à la géothermie ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées). En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées.
- > Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes à la suite de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

Toitures des constructions

- > Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées, hormis pour les cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou dans le cadre d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.
- > La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.
- > Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.
- > Sur l'ensemble du territoire communal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.



Extension d'une habitation en toiture plate (Source : www.caue-observatoire.fr)







Perméabilité des sols







- > Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.). Pour certaines zones du Plan Local d'Urbanisme, des surfaces de pleine terre sont à appliquer et précisent les pourcentages obligatoirement alloués à ces surfaces.







Exemples de revêtements perméables et carrossables

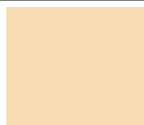

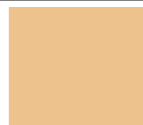
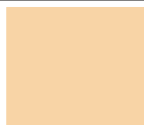
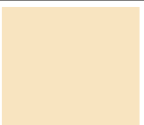
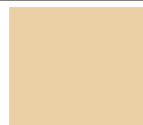


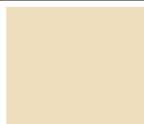
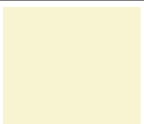
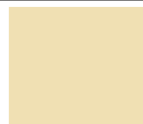
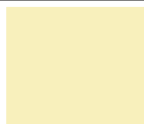

Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions

						
Coloris façades <i>Référence</i>	Blanc lumière G.10	Terre d'argile T.30	Blanc cassé G.20	Beige orange O.30	Jaune pâle J.20	Beige T.80
Coloris peinture <i>Référence</i>	Blanc Avron NP 5044	Beige Stellaire NP 5993	Gris soie RAL 7044	Beige RAL 1001	Blanc Aconcagua NP 5237	Beige Grison NP 5977

						
Coloris façades <i>Référence</i>	Brique rouge R.90	Brique naturelle O.90	Terre orange O.80	Jaune orange J.10	Terre beige T.70	Ocre clair O.70
Coloris peinture <i>Référence</i>	Marron Drôme TF 5834	Gold Vendée TF 5813	Ocre Patagonie SV 5810	Jaune Bouchez NP 5524	Ocre Etna SV 5537	Jaune Brantome SV 5518

						
Coloris façades <i>Référence</i>	Beige rose pâle O.40	Terre de sable T.50	Terre de sienne R.80	Brique rose R.70	Vieux rose R.50	Beige rose O.50
Coloris peinture <i>Référence</i>	Ocre Tibesti NP 5517	Crème Galibier NP 5516	Gold Aquitaine SV 5474	Gold djébel NP 5468	Gold Ushuaïa NP 5467	Rose Lupin NP 5513

						
Coloris façades <i>Référence</i>	Nacre orange O.20	Rose orange O.60	Pétale rose R.40	Sable rose R.20	Sable clair T.20	Terre rosée T.90
Coloris peinture <i>Référence</i>	Gold Anjou NP 5502	Jaune Ladakh NP 5520	Ocre Gobbi NP 5519	Beige Limon NP 5521	Beige Tangué NP 5511	Beige Grès NP 5235

						
Coloris façades <i>Référence</i>	Sable orange T.40	Sable jaune J.40	Sable O.10	Opale J.30	Silex* G.16	
Coloris peinture <i>Référence</i>	Beige Brocatelle NP 5229	Beige Schiste NP 5223	Blanc Pralognan NP5239	Jaune Renoir NP 5055	Gris platine RAL 7036	

Nuancier façades : Guide couleurs PAREX-LAFARGE

Nuancier peintures : Le Chromatic SEIGNEURIE et RAL

Essences végétales conseillées

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES			
<p>Érable sycomore <i>Acer Pseudoplatanus</i></p> 	<p>Chêne sessile <i>Quercus petraea</i></p> 	<p>Bouleau <i>Betula verrucosa</i></p> 	<p>Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i></p> 
<p>Érable plane <i>Acer platanoides</i></p> 	<p>Hêtre <i>Fagus sylvatica</i></p> 	<p>Peuplier tremble <i>Populus tremula</i></p> 	<p>Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i></p> 
<p>Merisier <i>Prunus avium</i></p> 	<p>Noyer <i>Juglans regia</i></p> 	<p>Cerisier de Ste Lucie <i>Prunus malaheb</i></p> 	<p>Saule blanc <i>Salix alba</i></p> 
<p>Tilleul des bois <i>Tilia cordata</i></p> 	<p>Aulne <i>Alnus glutinosa</i></p> 	<p>Charme <i>Carpinus betulus</i></p> 	<p>Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i></p> 
<p>Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i></p> 	<p>Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i></p> 	<p>Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i></p> 	<p>Alisier blanc <i>Sorbus aria</i></p> 
<p>Châtaignier <i>Castanea sativa</i></p> 	<p>Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i></p> 	<p>Érable champêtre <i>Acer campestre</i></p> 	<p>Néflier <i>Mespilus germanica</i></p> 

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

Amélanchier

Amelanchier ovalis



Framboisier

Rubus idaeus



Sureau noir

Sambucus nigra



Prunellier

Prunus spinosa



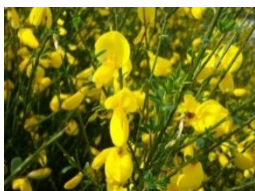
Bourdaïne

Frangula alnus



Genêt à balais

Cytisus scoparius



Troène

Ligustrum vulgre



Cytise

Laburnum anagyroides



Buis

Buxus sempervirens



Fusain

Euonymus europaeus



Viorne lantane

Viburnum lantana



Lilas

Syringa vulgaris



Camérisier à balais

Lonicera xylosteum



Groseiller sauvage

Ribes alpinum



Viorne obier

Viburnum opulus



Seringat

Philadelphus coronarius



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinae



Houx

Ilex aquifolium



Laurier tin

Viburnum tinus



Noisetier

Corylus avellana



Cornouiller mâle

Cornus mas



Laurier noble

Laurus nobilis



Arbre de Judée

Cercis siliquastrum



Article DC5 - Edification de clôtures

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

- > Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions.
- > Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes.
- > Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.
- > Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, des matériaux par plaques verticales ou horizontales (plaques de béton, de taule, etc.), ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
- > En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale.
- > La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.
- > En zone inondable, les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaire au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), étant soumises à des réglementations spécifiques ; pourront déroger aux règles du document d'urbanisme.

A titre indicatif, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures ayant les aspects suivants sont interdites :



Article DC6 - Réseaux

Gestion des eaux pluviales :

- > Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- > L'infiltration à la parcelle doit être prévue, de même que la récupération des eaux de pluies. Pour la récupération des eaux de pluies, après filtration, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, etc.).
- > Pour toute construction nouvelle d'habitation, il sera obligatoire de mettre en place une réserve de récupération d'eau pluviale pour l'arrosage, le lavage des véhicules, etc. Cet équipement sera enterré lorsqu'il sera du type fosse PVC.
- > Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau public et collectif devra être prévu pour assurer la gestion du trop-plein ou en cas d'impossibilité d'infiltration.
- > Les opérations d'aménagement devront prévoir, pour l'ensemble des espaces collectifs de l'opération, les équipements nécessaires à la rétention des eaux de pluie, avant rejet du trop-plein dans le réseau public et collectif.
- > Pour tous projets, des solutions techniques devront être prises pour limiter le rejet des eaux pluviales sur le réseau public et collectif.
- > En cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1, aliéna 2.1.5.0, du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

L'infiltration des eaux pluviales, préconisée par le règlement (DC6) doit être adaptée en fonction :

- de la capacité d'infiltration des sols. Des mesures de perméabilité peuvent être nécessaires pour le dimensionnement des dispositifs d'infiltration. Ces essais doivent être réalisés sur les emplacements et aux profondeurs prévus pour les dispositifs d'infiltration ;
- des contraintes géotechniques (gypses, argiles gonflantes, zones sensibles aux glissements de terrain), pour lesquels l'infiltration pourrait être un facteur d'aggravation ;
- de la piézométrie afin notamment d'éviter tout risque de contamination de la nappe.

Adduction en eau potable (AEP) :

Toutes les constructions qui le nécessitent à usage d'habitation (et les sous-destinations liées), ainsi que toute construction le nécessitant, doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées lorsque la connexion au réseau d'adduction en eau potable n'est pas possible. Il s'agit donc de projets particuliers justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau public et collectif. Ces sources alternatives doivent tenir compte de l'état quantitatif et chimique de la nappe phréatique concernée et les besoins liés à la défense incendie doivent être couverts.

Eaux usées :

Le territoire ne possédant pas d'assainissement collectif, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné, la réglementation en vigueur.

Rejet d'eaux :

En matière de rejet d'eaux, aux termes des dispositions des articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres (comprenant les eaux usées traitées) est interdit dans les fossés routiers départementaux, ainsi que sur l'ensemble du domaine public routier départemental, sauf en cas d'avis contraire issu d'une étude hydraulique.

Sécurité incendie :

Les projets prévus sur le territoire communal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes. Les voies doivent être aménagées de manière à permettre la circulation et les demi-tours des engins de secours.

Article DC7 - Desserte des constructions

- > Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Article 682 du Code Civil).

- > Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte. Sans voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir le regroupement des déchets ménagers en un point collectable à valider en amont par le service compétent.
- > L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal : cf. page suivante

R.111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

- > En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R.431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.

R.431-30 : « Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code. »

Article DC8 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

- > Le présent règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L 111- 23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L 111- 11 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article DC9 - Règlementation relative aux emplacements réservés

- > Les constructions pérennes et temporaires sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme.
- > Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Article DC10 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

- > Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et activités autorisées,
- > Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
- > Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Article DC11 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les constructions

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable s'implantant sur les toitures des constructions ne devront, ni compromettre la qualité paysagère du territoire, ni produire de nuisances pour les constructions avoisinantes, conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.
- > Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

Article DC12 - Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

- > Sur l'ensemble du territoire, les ICPE devront s'implanter à plus de 100 mètres des habitations tierces localisées à proximité. Dans une même logique, les constructions à usage d'habitat devront s'implanter à plus de 100 mètres d'une ICPE.
- > La construction, à usage d'habitat de l'exploitant de l'ICPE, n'est pas soumise à la réglementation des 100 mètres.

Article DC13 - Stockage et dépôt sur le territoire communal

Pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement devra obligatoirement être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

Article DC14 - Architecture bioclimatique

- > Tout en respectant les dispositions du règlement, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
 - Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des constructions,
 - Une modération des ouvertures au nord,
 - La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
 - La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela de la surface de pleine terre peut être imposée dans certaines zones dans le présent règlement.

- La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur. La plantation d'arbres devra tenir compte des zones sensibles au retrait gonflement des argiles en intégrant des principes de distanciation tels que : éloigner la construction du champ d'action de la végétation. Cette distance intègre un recul de 1,50 m multiplié par la hauteur de l'arbre. Si la construction ne peut pas être implantée à une distance suffisante, un écran anti racines d'une profondeur de 2 mètres et adapté à la puissance et au type de racine peut être mis en place afin d'éviter la propagation des racines sous la construction qui accentue la rétractation du sol.
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).
- Un traitement des façades des constructions qui évite les couleurs très sombres telles que le noir foncé (RAL 9005) ou assimilé, ainsi que le blanc pur (RAL 9010) ou assimilé.
- Un traitement des façades des constructions qui évite les couleurs vives.

> Les constructions devront se conformer à la loi en vigueur concernant la réglementation thermique.

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Article DC15 - Eléments de paysage

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Ces éléments sont matérialisés de manière ponctuelle, surfacique ou linéaire sur le règlement graphique.

Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L.151-19 est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article DC16 - Eléments de la trame verte et bleue

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

- > Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général ou des raisons de sécurité ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention de nature à engendrer des dégradations définitives sur ces éléments de paysage autorise leur modification ou suppression. En cas de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.
- > Boisements : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification ou de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.
- > Zones humides : Ces espaces doivent être maintenus en l'état et/ou amélioré par des mesures de gestion écologique. Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique hydrologique et à leur maintien sont interdits.
- > Cours d'eau : Les linéaires à préserver identifiés par le règlement graphique, en lien avec les cours d'eau, bénéficient d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des bordures desdits cours d'eau.

Seuls des constructions pour motif d'intérêt général ou des raisons de sécurité peuvent être admises dans la bande d'inconstructibilité.

L 151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article DC17 - Terrain cultivé ou non bâti à préserver en zone urbaine

Conformément à l'article L.151-23 alinéa 2, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs au sein des zones urbaines rendus inconstructibles en raison du maintien des continuités écologiques sur le territoire. Sur ces parcelles, la constructibilité y est interdite.

Article DC18 - Changement de destination

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces constructions. La localisation et la description de chaque construction sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme communal.

L.151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Article DC19 - Sentier de randonnée à conserver

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme communal peut identifier des sentiers de randonnée à conserver. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

L.151-38 : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone UA

UA

Concerne les espaces urbanisés anciens de la commune de Madière qui se caractérisent par une densité bâtie importante et un alignement majoritairement en front de rue. Trois secteurs se distinguent au sein de cette zone, le secteur UA1 qui correspond au centre-bourg ancien de Madière, le secteur UA2 qui correspond aux hameaux les plus anciens et le secteur UA3 qui correspond à de l'habitat collectif.

ZONE URBAINE ANCIENNE**PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UA1, UA2, UA3
	Exploitation forestière			UA1, UA2, UA3
Habitation	Logement	UA1, UA2, UA3		
	Hébergement			UA1, UA2, UA3
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UA1, UA3	UA2
	Restauration		UA1, UA3	UA2
	Commerce de gros			UA1, UA2, UA3
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA1, UA2, UA3	
	Hôtels			UA1, UA2, UA3
	Autres hébergements touristiques			UA1, UA2, UA3
	Cinéma			UA1, UA2, UA3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA1, UA2, UA3	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA1, UA2, UA3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UA1, UA2, UA3
	Salles d'art et de spectacles			UA1, UA2, UA3
	Equipements sportifs		UA1, UA3	UA2
	Autres équipements recevant du public		UA1, UA2, UA3	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UA1, UA2, UA3
	Entrepôt			UA1, UA2, UA3
	Bureau		UA1, UA3	UA2
	Centre de congrès et d'exposition			UA1, UA2, UA3

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans toute la zone UA :

► Les constructions et installations répondant aux sous-destinations « d'artisanat et de commerce de détail », de « restauration », « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « d'équipement sportifs » et « d'autres équipements recevant du public » autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage. Les constructions affiliées à cette sous-destination seront tenues d'observer un principe d'intégration architecturale pour éviter de générer des nuisances sonores et visuelles en incompatibilité avec les zones d'habitat à proximité.

- ▶ Les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Bureau » sont autorisées à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité.
- ▶ En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

Au sein du secteur UA2 :

- ▶ La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est uniquement autorisée pour dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination au sein d'une même construction.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Dans les secteurs UA1 et UA2 :

- Constructions principales : hauteur maximale à R+1, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction est requis ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale. Le maximum de R+1 est maintenu.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale égale au RDC.
- Respect de l'environnement bâti : Les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

Dans le secteur UA3 :

- Constructions principales : hauteur maximale à R+2, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction est requis ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.

- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale. Le maximum de R+2 est maintenu.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale égale au RDC.
- Respect de l'environnement bâti : Les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Surface

- Annexes : Les annexes sont réglementées par le lexique du présent règlement.

► Implantation par rapport aux voies ou limites d'emprise publique

Au sein du secteur UA1 et UA3 :

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant.

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

Si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- En cas de recul de la construction principale, les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul.

Au sein du secteur UA2 :

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

En cas de recul, les constructions devront s'implanter au minimum à 3 mètres de l'emprise publique ou la voie.

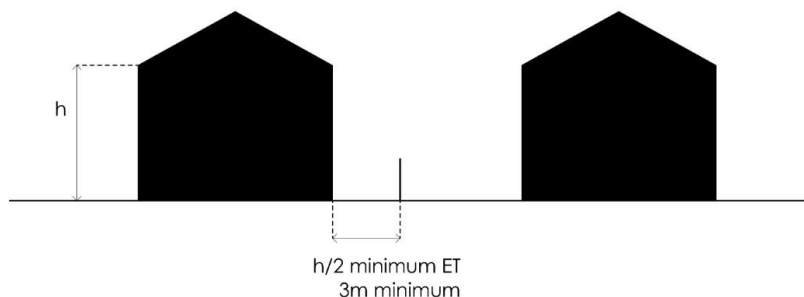
Il peut être dérogé aux règles ci-dessus les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales.
- En cas de recul de la construction principale, les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives à la desserte des constructions et au stationnement sont respectées.



- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,5 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension ni en cas d'extension intégrant la distance de la construction sur rue.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Dans toute la zone UA :

- Les dispositifs de clôture pourront déroger à la règle des hauteurs présente au sein des secteurs pour s'aligner à la hauteur de clôture d'au moins une parcelle contigüe au terrain d'assiette du projet. La composition des dispositifs de clôture se conformera aux règles présentes pour les secteurs UA1 et UA2, sans prendre en compte la donnée relative à la hauteur maximale du dispositif de clôture.
- Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et celles en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.
- Les portails d'accès aux véhicules motorisés pourront être en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie, si la disposition des constructions le permet, pour assurer la mise en œuvre d'une ou plusieurs places du midi.

Au sein du secteur UA1 et UA3 :

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné de 0,7 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. La hauteur maximale autorisée pour les murets comportant un système ajouré est de 1,60 mètre. La clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'un grillage et/ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

Au sein du secteur UA2 :

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné de 0,7 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,60 mètres peut être doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- D'une toiture en croupe, avec un maximum de 45% en pente de toiture.
- D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- D'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, menuiseries, etc.). Les encadrements existants seront à conserver.

Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m² ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Au sein du secteur UA1 et UA3 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 20 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 300 m².

Au sein du secteur UA2 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 30 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Pour les parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la surface de pleine terre à conserver doit être égale à 20% du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Constructions à vocation d'habitation

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans un volume construit. Le parking de midi est autorisé pour satisfaire à la norme de stationnement.

L'obligation de créer des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de rénovation de constructions existantes, ni aux projets ayant pour vocation la création de logements supplémentaires au sein d'une construction existante, tant que les places de stationnement existantes sont conservées.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet. Cette règle n'est pas applicable pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

► Réseaux secs

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

La zone UB

Concerne un tissu urbain moins dense que la zone UA et la majorité des constructions sont des habitations, implantées en recul par rapport aux voies. La zone UB caractérise des extensions urbaines localisées dans la continuité immédiate de la zone urbaine ancienne et des groupements de bâtis qui caractérisent les hameaux du territoire.

ZONE URBAINE RECENTE

UB

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UB
	Exploitation forestière			UB
Habitation	Logement	UB		
	Hébergement			UB
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UB
	Restauration			UB
	Commerce de gros			UB
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	Hôtels			UB
	Autres hébergements touristiques			UB
	Cinéma			UB
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UB
	Salles d'art et de spectacles			UB
	Équipements sportifs			UB
	Autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UB
	Entrepôt			UB
	Bureau			UB
	Centre de congrès et d'exposition			UB

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- ▶ La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est uniquement autorisée pour dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et ne doit pas générer de nuisances pour les zones d'habitations à proximité.
- ▶ Les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » sont autorisées à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.
- ▶ En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

ARTICLE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale égale au RDC.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

▶ Surface

- Les annexes sont réglementées par le lexique du présent règlement.

► Implantation par rapport aux voies ou limites d'emprise publique

Dans toute la zone UB :

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture *et/ou haie* viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

En cas de recul, les constructions devront s'implanter au minimum à 5 mètres de l'emprise publique ou la voie.

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales.
- En cas de recul de la construction principale, les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives à la desserte des constructions et au stationnement sont respectées.

- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,5 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension ni en cas d'extension intégrant la distance de la construction sur rue.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Les dispositifs de clôture pourront déroger à la règle des hauteurs présente au sein de la zone UB pour s'aligner à la hauteur de clôture d'au moins une parcelle contigüe au terrain d'assiette du projet.

La composition des dispositifs de clôture se conformera aux règles présentes pour celles en limite de voie publique ou privée et séparative, sans prendre en compte la donnée relative à la hauteur maximale du dispositif de clôture.

- o Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et celles en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.

- o Les portails d'accès aux véhicules motorisés pourront être en recul par rapport à la limite d'emprise publique, si la disposition des constructions le permet, pour assurer la mise en œuvre d'une ou plusieurs places du midi.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- o D'un muret maçonné de 0,7 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,60 mètres peut être doublé d'une haie végétale,
- o D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- o D'une haie végétale et/ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- o De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o D'une toiture en croupe, avec un maximum de 45% en pente de toiture.
- o D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- o De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o D'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- o D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200m².

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 30 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Pour les parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la surface de pleine terre à conserver doit être égale à 20% du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report de stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de 2 places de stationnement par logement. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans un volume construit. Le parking de midi est autorisé pour satisfaire à la norme de stationnement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet. Cette règle n'est pas applicable pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

► Réseaux secs

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

La zone 2AU

Concerne un espace fermé à l'urbanisation, localisé en continuité de la trame urbaine et dont la vocation est l'habitat. Une certaine mixité fonctionnelle demeure néanmoins possible dans cet espace. Une orientation d'aménagement et de programmation est présente en complément de la zone 2AU. L'application de ces règles sera possible uniquement à la suite d'une évolution du PLU qui permettra d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

ZONE FERMEE A L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

2AU

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			2AU
	Exploitation forestière			2AU
Habitation	Logement	2AU		
	Hébergement			2AU
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			2AU
	Restauration			2AU
	Commerce de gros			2AU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		2AU	
	Hôtels			2AU
	Autres hébergements touristiques			2AU
	Cinéma			2AU
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		2AU	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		2AU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			2AU
	Salles d'art et de spectacles			2AU
	Equipements sportifs			2AU
	Autres équipements recevant du public		2AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			2AU
	Entrepôt			2AU
	Bureau			2AU
	Centre de congrès et d'exposition			2AU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**2AU**Dans toute la zone 2AU :

- ▶ Dans toute la zone 2AU, les constructions, usages et affectations du sol autorisées ou autorisées sous conditions ne seront possibles qu'après une évolution du document d'urbanisme, afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation. Les conditions ci-dessous devront également être respectées :
- ▶ La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est uniquement autorisée pour dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et ne doit pas générer de nuisances pour les zones d'habitations à proximité.
- ▶ Les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » sont autorisées à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.
- ▶ Dans le cadre de l'aménagement, une opération d'ensemble est obligatoire.
- ▶ En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

L 111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION****▶ Hauteur**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale égale au RDC.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Implantation par rapport aux voies ou limites d'emprise publique

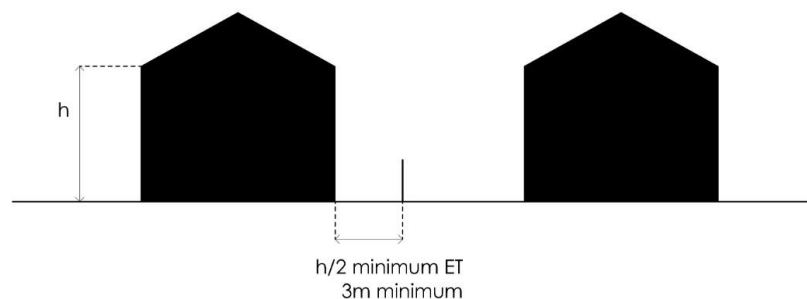
Dans toute la zone 2AU :

- Constructions principales : Les constructions en premier rideau doivent être implantées en observant un recul de 3 mètres ou 5 mètres par rapport à la voie d'accès du terrain d'assiette du projet. En cas de d'impossibilité technique justifiée, une dérogation à cette règle d'implantation sera possible. Un effort sur la cohérence d'ensemble des constructions devra être réalisé.
- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.

Un ordonnancement des constructions doit être assuré, sans que cela amène à un alignement strict des nus de façades sur rue les uns par rapport aux autres.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous).



- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension intégrant la distance de la construction sur rue.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contiguë. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et celles en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.

- Les portails d'accès aux véhicules motorisés pourront être en recul par rapport à la limite d'emprise publique, si la disposition des constructions le permet, pour assurer la mise en œuvre d'une ou plusieurs places du midi.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- o D'un muret maçonné de 0,7 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,60 mètres peut être doublé d'une haie végétale.
- o D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- o D'une haie végétale et/ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif de clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- o De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o D'une toiture en croupe, avec un maximum de 45% en pente de toiture.
- o D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- o De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o D'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- o D'une toiture-terrasse inaccessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 30 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Pour les parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la surface de pleine terre à conserver doit être égale à 20% du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de 2 places de stationnement par logement. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans un volume construit. Le parking de midi est autorisé pour satisfaire à la norme de stationnement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**► Réseaux secs**

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

La zone 2AUe

Concerne un espace fermé à l'urbanisation, localisé au lieu-dit Bouillairou et dont la vocation est l'hébergement et le service à la personne. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est dédiée à ladite zone.

L'application de ces règles sera possible uniquement à la suite d'une évolution du PLU qui permettra d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

ZONE A URBANISER
FERMEE A VOCATION
D'HERBERGEMENT ET DE
SERVICE

2AUe**PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			2AUe
	Exploitation forestière			2AUe
Habitation	Logement		2AUe	
	Hébergement	2AUe		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			2AUe
	Restauration			2AUe
	Commerce de gros			2AUe
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		2AUe	
	Hôtels			2AUe
	Autres hébergements touristiques			2AUe
	Cinéma			2AUe
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			2AUe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			2AUe
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			2AUe
	Salles d'art et de spectacles			2AUe
	Equipements sportifs			2AUe
	Autres équipements recevant du public			2AUe
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			2AUe
	Entrepôt			2AUe
	Bureau			2AUe
	Centre de congrès et d'exposition			2AUe

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Dans toute la zone 2AUe, les constructions, usages et affectations du sol autorisées ou autorisées sous conditions ne seront possibles qu'après une évolution du document d'urbanisme, afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation. Les conditions ci-dessous devront également être respectées :

► Les logements sont autorisés à condition :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer les fonctions liées aux services proposés par l'hébergement, la surveillance ou le gardiennage des installations et bâtiments présents dans la zone ;

- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

► La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire au besoin de l'activité principale.

► Les constructions autorisées dans la zone 2AUe doivent être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation associée.

► La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+2. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Surface

- Annexes : Les annexes sont réglementées par le lexique du présent règlement.

► Implantation par rapport aux voies

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à ces voies ou limites d'emprise publique.
- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées au minimum à 5 mètres de toutes les limites séparatives.
- Extensions : Les extensions devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.
- Annexe : Les annexes d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas où la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres, elles devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée et en limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.

Sur l'ensemble des dispositifs de clôture :

Tout dispositif de clôture doit être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et doivent permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- D'une toiture-terrasse accessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- D'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- D'une toiture-terrasse accessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Une surface de pleine terre égale à 30 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière devra être conservée.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les recommandations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement.

Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

► Réseaux secs

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

La zone N

ZONE NATURELLE (N)

N

Correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés ou à urbaniser. La zone comporte un secteur Nj.

Le secteur Nj (naturel de jardin) permet l'appropriation douce des espaces via des liaisons semi-perméables et du mobilier urbain.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			N et Nj
	Exploitation forestière	N		Nj
Habitation	Logement		N	Nj
	Hébergement			N et Nj
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			N et Nj
	Restauration		N	Nj
	Commerce de gros			N et Nj
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		N	Nj
	Hôtels			N et Nj
	Autres hébergements touristiques			N et Nj
	Cinéma			N et Nj
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N et Nj
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N et Nj	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N et Nj
	Salles d'art et de spectacles			N et Nj
	Equipements sportifs			N et Nj
	Autres équipements recevant du public			N et Nj
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N et Nj
	Entrepôt			N et Nj
	Bureau			N et Nj
	Centre de congrès et d'exposition			N et Nj

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► En zone N, hors secteur, les constructions visées à l'article R.151-25 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

R 151-25 : « Peuvent être autorisées, en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

► En zone N, hors secteurs, et en application de l'article L.151-11 II° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Dans la zone N, hors secteur, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Restauration,
- Logement.

► Dans la zone N, hors secteur, les constructions ou parties de construction appartenant à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Restauration » doivent conserver les caractéristiques architecturales d'ensemble de la construction.

► Dans la zone N, hors secteur, la destination « Habitation » est autorisée sous condition, uniquement pour les extensions et les annexes de constructions existantes.

► Dans la zone N, hors secteur, la destination « Exploitation forestière » est autorisée, à condition qu'elles fassent l'objet de mesures d'insertion paysagère et qu'elles prennent en compte les éventuels enjeux environnementaux des espaces concernés et de leur environnement.

- Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :

- De ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher ;
- Dé démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;

- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :

- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
- Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
- De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale et forestière.

► L'ensemble des destinations et sous-destination autorisées dans la zone N, et le secteur Nj, ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone N et le secteur Nj, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

► La zone N, et le secteur Nj, autorisent la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction

- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Logements : les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur de la construction principale. Les annexes auront une hauteur maximale de 4 mètres.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres équipements recevant du public : les constructions sont limitées à une hauteur maximale de 7 mètres.
- Hébergement : les constructions sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres.
- Autres constructions autorisées : non réglementé à l'exception des constructions agricoles et forestières qui auront une hauteur maximale de 12 mètres. Une hauteur maximale supérieure peut être autorisée pour des besoins techniques spécifiques au fonctionnement de l'activité, sous réserve de fournir les justifications techniques appropriées.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Implantation par rapport aux voies

Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à ces voies ou limites d'emprise publique.

Dans le cas où les constructions existantes, sur les parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet, observent un recul inférieur à 5 mètres, le projet de construction doit s'implanter en alignement par rapport à ces constructions.

- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées en recul par rapport au fond de parcelle et en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives en observant un retrait d'au minimum 5 mètres.
- Extensions : Les extensions devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.
- Annexe : Les annexes d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas où la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres, elles devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- o Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- o Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- o Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N, et du secteur Nj, respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- o D'une clôture grillagée, ou à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,60 m, éventuellement doublée d'une haie végétale ;
- o D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- o D'une clôture grillagée, ou à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublée d'une haie végétale ;
- o D'une haie végétale.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N, et le secteur Nj, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone N, hors secteur, devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer une surface de pleine terre égale à 60 % du terrain d'assiette dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► **Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone**

Deux places par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone NL

ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

NL

Correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels à vocation de loisirs. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés ou à urbaniser.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NL
	Restauration			NL
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques			NL
	Cinéma			NL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NL		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs		NL	
	Autres équipements recevant du public			NL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- ▶ Les constructions existantes pourront faire l'objet d'entretien et d'évolution de type rénovation.
- ▶ La sous-destination « Equipements sportifs » est uniquement autorisée pour la création d'annexes aux activités présentes sur la zone, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 50 m².
- ▶ La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION****► Hauteur**

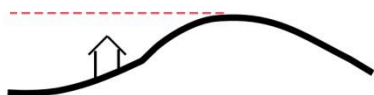
- Non règlementé.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants :

**Bonne intégration de la construction****Implantation à éviter****Implantation à proscrire****ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,60 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux et permettre le passage de la petite faune par la présence de trouées à la base des dispositifs.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone NL devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer une surface de pleine terre égale à 60 % du terrain d'assiette dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT**► Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone**

Le stationnement en zone NL sera lié aux besoins de l'activité.

Le stationnement doit être adapté à l'influence, à la taille et au fonctionnement de l'activité touristique ou de loisirs.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone Ntvb

Correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels présentant des enjeux forts d'un point de vue environnemental. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés ou à urbaniser.

ZONE NATURELLE TRAME VERTE ET BLEUE (Ntvb)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Ntvb
	Exploitation forestière			Ntvb
Habitation	Logement			Ntvb
	Hébergement			Ntvb
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Ntvb
	Restauration			Ntvb
	Commerce de gros			Ntvb
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Ntvb
	Hôtels			Ntvb
	Autres hébergements touristiques			Ntvb
	Cinéma			Ntvb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Ntvb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ntvb	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Ntvb
	Salles d'art et de spectacles			Ntvb
	Equipements sportifs			Ntvb
	Autres équipements recevant du public			Ntvb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Ntvb
	Entrepôt			Ntvb
	Bureau			Ntvb
	Centre de congrès et d'exposition			Ntvb

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION****► Hauteur**

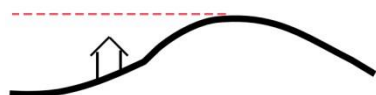
Non règlementé.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

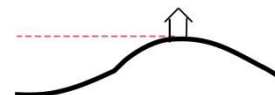
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone Ntvb respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les clôtures devront être constituées soit :

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,60 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire.

Les dispositifs de clôture ne devront pas impacter le bon écoulement des eaux et devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone Ntvb devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer une surface de pleine terre égale à 60 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

La zone A

Concerne la zone agricole où des espaces cultivés ou de pâturage ont été identifiés.

ZONE AGRICOLE (A)**PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	
	Exploitation forestière			A
Habitation	Logement		A	
	Hébergement			A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration		A	
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A	
	Hôtels			A
	Autres hébergements touristiques			A
	Cinéma			A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration,
- Logement.

► Les constructions ou parties de construction appartenant à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » doivent conserver les caractéristiques architecturales d'ensemble de la construction.

► En zone agricole, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments / constructions existantes et futures (à la date d'approbation du PLU) ne pas dépasse 10 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...), nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous condition :
 - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou à une exploitation agricole,
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, etc.).
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
 - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
 - Qu'ils soient situés à 50m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...)
 - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.
- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
 - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
 - Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De ne pas dépasser 250 mètres de surface de plancher.
- Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher ;
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
 - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale et forestière.

► Le développement des projets de production d'énergie photovoltaïque au sol non nécessaire à une exploitation agricole n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïque sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

► La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

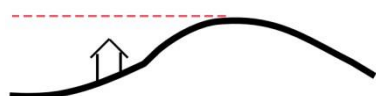
- Logements : les constructions à vocation de logement autorisées dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logement(s) existant(s), les extensions, hors surélévations, auront une hauteur égale à la hauteur de ce(s) dernier(s). Les annexes auront une hauteur visible de 4 mètres maximum.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres. Une hauteur maximale supérieure peut être autorisée pour des besoins techniques spécifiques au fonctionnement de l'activité, sous réserve de fournir les justifications techniques appropriées.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Implantation

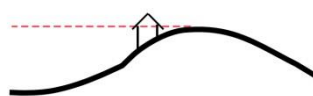
Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

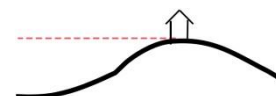
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une clôture grillagée, ou à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,60 m, éventuellement doublée d'une haie végétale ;
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée, ou à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublée d'une haie végétale ;
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire.

Toutes les clôtures, à plus de 150 mètres d'une habitation et posées après 1992 devront être des clôtures non vulnérantes posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol et ne dépassant pas 1,20 mètre.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone A devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier. Les teintes criardes sont prosrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

À l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

A

► Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone

Deux places de stationnement par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone AL

La zone AL correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée. La zone AL a vocation à accueillir des activités de tourisme et de loisirs en lien avec l'activité agricole existante. En complément de la réglementation de la présente zone, le schéma d'aménagement du STECAL précise les aménagements du site de projet.

ZONE AGRICOLE VOUÉE AUX LOISIRS

AL

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		AL	
	Exploitation forestière			AL
Habitation	Logement			AL
	Hébergement			AL
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AL
	Restauration			AL
	Commerce de gros			AL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AL
	Hôtels			AL
	Autres hébergements touristiques		AL	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			AL
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AL	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AL
	Salles d'art et de spectacles			AL
	Equipements sportifs			AL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			AL
	Industrie			AL
	Entrepôt			AL
	Bureau			AL
	Centre de congrès et d'exposition			AL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► En zone AL, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions existantes et futures ne dépasse pas 5 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production, sous condition :
 - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une exploitation,
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,

- De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, etc.).
- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
 - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
 - Qu'elles soient distantes de 100 mètres maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De ne pas dépasser 250 mètres de surface de plancher.
- Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher ;
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
 - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale et forestière.

► En zone AL, la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est seulement autorisée dans le cas d'une activité d'agritourisme (ou tourisme agricole) en lien avec l'objet touristique de la zone et pour répondre aux objectifs et orientations prévues dans le cadre du STECAL n°1. Les nouvelles constructions créées de sous-destination « Logement » ne pourront pas constituer la résidence permanente de leurs occupants. La surface de plancher cumulée pour la construction de nouveaux logements ne pourra pas dépasser un total de 100 m².

► En zone AL, les « Autres hébergements touristiques » sont limités au nombre de quatre et autorisés dans la limite d'une surface de plancher maximale de 25 m² par « Autres hébergements touristiques ».

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Constructions relatives à la sous-destination « Logement » : la hauteur maximale de ces constructions est du RDC soit 4 mètres au point le plus haut.
- Autres constructions : non-réglémenté.

► Implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques ou de voies

Constructions : Les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas où les constructions existantes, sur les parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet, observent un recul inférieur à 5 mètres, le projet de construction doit s'implanter en alignement par rapport à ces constructions.

Extension et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : Les constructions devront être implantées en recul par rapport au fond de parcelle et en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 5 mètres.
- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

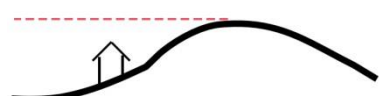
Dans le cas où un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est présent (STECAL), les recommandations qui y sont associées prévalent aux présentes dispositions.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

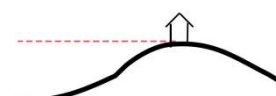
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone AL respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,60 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire.

Les dispositifs de clôture ne devront pas impacter le bon écoulement des eaux et devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- De 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- D'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- D'une toiture-terrasse accessible. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Autres éléments architecturaux

L'ensemble des constructions, extensions et annexes sur la zone devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement proche. Des matériaux avec une bonne durabilité seront utilisés et les couleurs seront en adéquation avec l'environnement paysager.

Toutes nouvelle construction à vocation de logement sera constituée de matériaux nobles (bois, etc.) et devra s'intégrer harmonieusement avec le milieu environnant.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec de la pleine terre.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement en zone AL sera lié aux besoins de l'activité.

Le stationnement doit être adapté à l'influence, à la taille et au fonctionnement de l'activité touristique ou de loisirs.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone Atvb

**ZONE AGRICOLE TRAME VERTE
ET BLEUE**

Correspondant à des espaces agricoles où des enjeux environnementaux forts ont été identifiés.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Atvb	
	Exploitation forestière			Atvb
Habitation	Logement			Atvb
	Hébergement			Atvb
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Atvb
	Restauration			Atvb
	Commerce de gros			Atvb
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Atvb
	Hôtels			Atvb
	Autres hébergements touristiques			Atvb
	Cinéma			Atvb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Atvb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Atvb	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Atvb
	Salles d'art et de spectacles			Atvb
	Équipements sportifs			Atvb
	Autres équipements recevant du public			Atvb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Atvb
	Entrepôt			Atvb
	Bureau			Atvb
	Centre de congrès et d'exposition			Atvb

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.
- Pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 5000 m² ;

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou forestière, sous condition :
 - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une exploitation agricole,
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et forestières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...),
 - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

► Dans la zone Atvb, le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

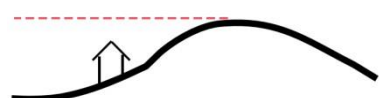
Non règlementé.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

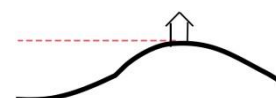
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone Ntvb respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur. Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,60 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire.

Les dispositifs de clôture ne devront pas impacter le bon écoulement des eaux et devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer une surface de pleine terre égale à 60 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.