

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

CHEPNIERS

PIECE N° 4.2

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	25 août 2014	25 septembre 2017	27 août 2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le PLU du date du

Le Maire,



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Mairie de Chepniers
Le bourg
17210 CHEPNIERS

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	12
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU.....	13
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N.....	22

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Chepniers**. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

PARAGRAPHE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DE CERTAINES LEGISLATIONS

1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

Demeurent applicables sur le territoire communal les articles L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, ainsi que les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature **à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de **nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.
- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un 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**.

On rappellera que l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme précise que le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Selon le même article, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Par ailleurs, s'appliquent les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme relatives aux voies classées à grande circulation, aux autoroutes, routes express et déviation. Ces dispositions peuvent être complétées par l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. La liste desdits lotissements dont le règlement est en cours d'application, constitue une pièce distincte du règlement au sein du présent PLU.

2 Autres législations et dispositions apparentées au Code de l'Urbanisme

Sur le territoire communal, sont applicables des Servitudes d'utilité Publique opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol, dans le cadre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont annexées au PLU dans les termes des articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent également les dispositions concernant :

- Le Droit de Préemption Urbain défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les zones de préemption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Zones d'Aménagement Différé définies par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains définis par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Si existantes, les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres permettant de définir les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Concernant la réglementation relative aux vestiges archéologiques, sont applicables les dispositions de l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat, l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Un arrêté préfectoral définit des zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur le territoire de la commune.

3. Dispositions applicables à certains travaux

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise à cet effet.

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise à cet effet.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PARAGRAPHE 3 – DELIMITATION ET REGLEMENTATION DES ZONES U, AU, A ET N

1. Définition des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones « urbaines » (U), en zones « à urbaniser » (AU), en zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet de la section 1 du titre II. Les zones « agricoles » (A) et les zones « naturelles et forestières » (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet de la section 2 du titre II. Ces zones comprennent différents secteurs auxquels sont attribués des règles particulières.

2. Termes des destinations et sous-destinations admises en zones U, AU, A et N

Dans les zones « urbaines » (U), zones « à urbaniser » (AU), zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), définies par le PLU dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement se référera aux destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

Au-delà des zones définies par l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques accompagnant le présent règlement comportent également :

- Les « Espaces Boisés Classés » à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont délimités au plan par une trame spécifique ;
- Les éléments de patrimoine naturel et urbain à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dans les termes des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones dites « agricoles » et « naturelles ou forestières », les documents graphiques identifient les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Enfin, conformément aux articles L113-29 et L113-30, le règlement détermine au sein de ses dispositions générales plusieurs normes visant à garantir la protection des espaces de continuités écologiques délimités par la partie graphique du présent règlement.

Les défrichements sont interdits de plein droit sur les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques et institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention et de lutte contre les feux de forêt...) ne constituent pas une opération de défrichement.

Ces travaux, indispensables pour assurer une gestion forestière, ne modifient pas l'affectation forestière du sol et sont donc autorisés. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU.

Certaines dispositions particulières du règlement prévues en application des articles ci-dessus sont développées dans le paragraphe 4 du présent titre 1.

PARAGRAPHE 4 - DISPOSITIONS ADOPTEES EN VUE DE PROTEGER LE PATRIMOINE

1. Eléments identifiés et localisés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, 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.

Ces dispositions sont complétées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, énonçant que 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. Ces éléments sont inventoriés dans une pièce distincte du présent règlement, et sont identifiés sur sa partie graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments identifiés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales, et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, tandis que l'arrachage des végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme donne lieu à l'application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ;
- Dans le cas d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions et les annexes réalisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

2. Espaces de continuités écologiques au titre de l'article L113-29 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux articles L113-29 et L113-30, le règlement détermine au sein de ses dispositions générales plusieurs normes visant à garantir la protection des espaces de continuités écologiques délimités par la partie graphique du présent règlement :

- A l'intérieur des zones A et N, les constructions, ouvrages et autres opérations envisagées ne devront porter atteinte à l'exécution des mesures de gestion conservatoire et de remise en état des habitats visant à mettre en œuvre les objectifs du réseau européen Natura 2000.

- En toutes zones, toute opération visant à imperméabiliser durablement le sol sur le terrain d'assiette du projet sollicitant une autorisation ou une déclaration auprès de l'autorité compétence pourra être soumise à une interdiction ou des prescriptions particulières émanant de cette autorité, justifiées par la sauvegarde du caractère naturel du site, ainsi que par l'impératif de continuité et de transparence hydraulique.

PARAGRAPHE 5 – ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

Le titre II du présent règlement est organisé en deux sections et respectivement structurés en trois sous-sections dites « affectation des sols et destination des constructions », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux », conformément aux termes du chapitre 1^{er} du titre V du Code de l'Urbanisme.

La section I comprend deux paragraphes, dont le premier détermine les usages des sols et les destinations des constructions correspondant aux dites zones et leurs secteurs. Pour rappel, les destinations et sous-destinations des constructions sont régies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Selon l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations. Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions, ainsi opérations visant au changement de destination de constructions existantes. Ces dispositions sont réglementées par le paragraphe 2 de la sous-section 1.

La sous-section 2 définit les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère opposables aux autorisations d'occuper le sol. Cette dernière détermine notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions (paragraphe 1), de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2), de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (paragraphe 3) et de stationnement (paragraphe 4).

Enfin, **la sous-section 3 définit dans chaque section les règles relatives aux équipements et aux réseaux** qui s'appliquent aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. Celle-ci est scindée en deux paragraphes traitant respectivement les aspects de desserte par les voies publiques ou privées ainsi que les modalités de desserte par les réseaux.

PARAGRAPHE 6 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L123-1-9 et L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de délivrance d'un permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Ces dispositions sont complétées par l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

PARAGRAPHE 8 – DEFINITIONS APPLICABLES AU REGLEMENT

L'article R151-17 du Code de l'Urbanisme précise qu'un lexique national pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme définit les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales. Sans se substituer à cet arrêté ministériel, le règlement précise à travers le présent article les termes utilisés dans chaque section et sous-section afin de faciliter son interprétation.

1. Définitions relatives aux occupations et utilisations du sol

Une construction désigne tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol. Peut constituer **une construction principale** toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 mètres². **Une construction enterrée** désigne toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel.

L'expression **opération d'aménagement d'ensemble**, auquel se référera le présent règlement, signifie que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Un camping est un établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. Le camping est à distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Les carrières sont des lieux d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). Ces installations sont soumises à la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. **L'affouillement** désigne l'action de creuser le sol. **L'exhaussement** est une élévation du niveau du sol naturel par remblai.

2. Définitions relatives aux constructions principales, aux extensions et aux annexes

Le terme de **construction principale** désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation. **L'extension** désigne un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Elle communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe. On considère comme **annexe à une construction principale** tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage.

3. Définitions relatives aux voies et réseaux

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable. La chaussée est une partie de la route normalement utilisée pour la circulation des véhicules. **Une voie ouverte à la circulation** est une subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. **Les chemins ruraux** appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique. **L'impasse** est une voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries. **Les eaux usées** proviennent des utilisations domestiques ou non domestiques (telles que les eaux de processus industriel).

4. Définitions relatives à l'implantation des constructions sur la parcelle et leur emprise

Les limites séparatives ou limites parcellaires désignent les limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public). Il convient de distinguer **les limites latérales** situées entre deux propriétés, **des limites de fond** de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public. **L'alignement** désigne une limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement de domaine privé) et le domaine public (notion d'emprise publique), une voie privée ou toute autre voie ouverte à la circulation.

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative. **Les abords** désignent les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses de plain-pied, situées au niveau du sol, ne constituent pas d'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du sol susceptible de permettre une projection verticale, et sous réserve qu'elles ne présentent pas des fondations profondes.

Le terrain ou unité foncière est l'ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire. **Le terrain d'assiette** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

5. Définitions relatives aux caractéristiques architecturales des constructions et leurs éléments divers

La façade est la face verticale en élévation d'un bâtiment. **Le faîtage** est la ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture. **Le gabarit** est l'enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

L'acrotère est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie. **La toiture terrasse** est un élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures à pans. Elle peut être végétalisée. **L'égout de toiture** est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

La clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

SOUS-SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
Zone U et ses secteurs			
Ua, Ub	Les secteurs Ua et Ub identifient des zones à vocation résidentielle , admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage.	Habitation	Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme
Ue	Le secteur Ue identifie les équipements d'intérêt collectif appartenant à la commune.	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme
Ux	Le secteur Ux est destiné au développement de la zone d'activités économiques de « Font Margot » .	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
Zone 1AU et ses secteurs			
1AUa	Le secteur 1AUa identifie des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle , admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage.	Habitation	<i>Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme</i>
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme</i>
1AUK	Le secteur 1AUK est destiné à l'accueil du public et l'hébergement touristique en vue de mettre en valeur le site naturel de loisirs de « Robinson » .	Commerce et activités de service	Restauration, hébergement hôtelier et touristique
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Toutes destinations mentionnées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme</i>

PARAGRAPHE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Interdictions particulières	Limitations particulières
Zone U et ses secteurs		
Ua, Ub	L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances Les carrières, ainsi que toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations admises au sein des secteurs. Les nouvelles constructions et extensions de constructions artisanales du secteur de la construction sont admises dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel. Les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sont admises dès lors qu'elles respectent la législation et la réglementation en vigueur (ICPE au titre du Code de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental...).
Ux, Ue	L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances, les carrières	Les locaux d'habitation sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à une ou plusieurs activités (logements de fonction, de gardiennage...) et qu'ils sont intégrés au volume des constructions dont les destinations sont autorisées.
Zone 1AU et ses secteurs		
1AUa	L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances Les carrières, ainsi que toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage	Les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Sont toutefois autorisées les constructions hors opérations d'aménagement d'ensemble destinées à combler une ou plusieurs surfaces résiduelles dès lors qu'elles ne compromettent l'exécution de ladite opération ainsi que l'urbanisation cohérent de l'ensemble de la zone. La réalisation de constructions est conditionnée par le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale et de prévention des risques, de besoins en matière de stationnement ainsi que les voies et réseaux.
1AUk	Sont interdits toute construction, usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la vocation du secteur	Les équipements d'hébergement touristique sont autorisés dans les termes suivants : camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs. Ils doivent assurer le respect de la réglementation et la sauvegarde des espaces naturels ainsi que des paysages. Les constructions seront autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, de façon compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SOUS-SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent parallèlement aux dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, vis-à-vis desquels tout projet devra être compatible selon les termes de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.

Libellé	Règles d'implantation	Dispositions particulières
Zone U et ses secteurs		
Ua	L'implantation des constructions nouvelles s'opérera à l'alignement, y compris les clôtures. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètres.	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées. Une construction nouvelle pourra s'aligner sur une construction voisine située de part et d'autre de l'unité foncière, sous réserve de prescriptions particulières.
Ub	L'implantation des constructions s'opérera soit : - A l'alignement des voies, emprises publiques et chemins ruraux - Dans un recul minimum de 5 mètres, mesuré à partir de cet alignement A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètres.	Les portails des clôtures sont exclus des obligations d'alignement. Ils pourront être aménagés à l'alignement ou en retrait. Il pourra néanmoins être imposé un recul de 5 mètres des portails de clôtures le long des voies départementales. L'ouverture desdits portails devra s'opérer vers les propriétés privées. A défaut, leur recul sera augmenté en fonction de leur déploiement. Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière.
Ux, Ue	L'implantation des constructions s'opérera dans un recul minimum de 5 mètres mesuré à partir de l'alignement, et dans un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.	Toutefois, les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Libellé	Règles d'implantation	Dispositions particulières
Zone 1AU et ses secteurs		
1AUa	L'implantation des constructions s'opérera soit : - A l'alignement des voies, emprises publiques et chemins ruraux - Dans un recul minimum de 5 mètres, mesuré à partir de cet alignement A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètres.	Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière. Toutefois, les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Une implantation différente des constructions nouvelles pourra être prescrite lors que la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques.
1Auk	L'implantation des constructions s'opérera dans un recul minimum de 15 mètres de la RD 730, mesuré à partir de son axe.	<i>Aucune disposition.</i>

3. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Libellé	Règles de hauteur	Dispositions particulières
Zone U et ses secteurs		
Ua	La hauteur des constructions principales est définie comme suit, au regard des bâtiments voisins d'un même côté de la voie : - Si la construction se trouve entre deux bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur ; - Si la construction se trouve entre deux bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut. - La hauteur des constructions dotées de toitures terrasses sera déterminée par rapport à l'égout du toit des constructions voisines. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-contre peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs volumes existants. La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée. Enfin, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les ouvrages de transport d'énergie électrique ne fait l'objet d'aucune limitation.
Ub	La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	
Ue, Ux	La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.	
Zone 1AU et ses secteurs		
1AUa	la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée.
1AUk	La hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

Par ailleurs, la recherche d'une adaptation des constructions au site pourra s'appuyer sur des dispositions alternatives aux règles d'implantation des constructions prévues au paragraphe 1 de la sous-section 2 :

- **Dans le cas d'un projet visant à optimiser les apports solaires ;**
- **Lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe** (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...).

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives d'intérêt.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale ; font toutefois exception les constructions qualifiables d'abris de jardin, dont les caractéristiques architecturales justifieront un caractère dérogatoire dès lors que lesdites constructions ne sont pas maçonnées. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont respectés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Plus généralement, ces dispositions seront interprétées au regard de projets de conception innovante, proposant une architecture qualifiable de bioclimatique ou préconisant l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Les branchements et raccordements aux réseaux divers doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible. Les appareils de climatisation et de chauffage sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut, sur les façades latérales ou arrière.

3. Aspect et hauteur des clôtures

En secteurs Ua, Ub et 1AUa, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) sera de **1,6 mètre en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés dans leur aspect d'origine.

En secteurs 1AUK, Ue et Ux, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement pour des enjeux de sécurité. Les murs-bahuts et les clôtures pleines sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée, doublée ou non d'une haie.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

Le secteur 1AUk devra comprendre un minimum de 50 % de surfaces non-imperméabilisées (hors toitures végétalisées), soit par l'aménagement ou la conservation d'emprises naturelles végétales, soit par l'équipement du secteur par des constructions réversibles, mobiles ou n'exerçant pas d'emprise pérenne au sol.

Dans les autres secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette ou l'unité foncière, obligations et contraintes techniques relatives à l'assainissement des eaux usées).

2. Obligations relatives aux espaces verts et plantations nouvelles

En secteur 1AUa, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. L'autorité compétente peut exiger la réalisation, par l'aménageur, d'aires de jeux et de loisirs correspondant au nombre de logements créés dans ledit secteur.

En tous secteurs, les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site.

La création ou l'extension de certains bâtiments, installations, constructions légères et/ou provisoires, susceptibles de porter atteinte au voisinage ou à l'intérêt des lieux, peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et aux destinations autorisées dans les différents secteurs. Ces dispositions s'appliqueront en cas de changement d'extension et/ou de changement de destination des constructions.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. L'aménagement de nouveaux accès sur les voies départementales devra tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales le long des dites voies.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Tout terrain situé en zone d'assainissement non-collectif et non-desservi par un réseau public d'assainissement collectif devra présenter une superficie à même de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non-collectif compatible avec la nature du sol et du sous-sol. Un éventuel rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la surface du terrain d'assiette est incompatible avec les techniques d'assainissement non-collectif consistant en l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol et le sous-sol.

Indépendamment de ces règles, **le secteur 1AUa sera obligatoirement desservi par le réseau d'assainissement collectif équipant le bourg.**

En tous lieux, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur l'unité foncière ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition.

Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Une rétention pluviale accompagnée d'un rejet maîtrisé dans ledit réseau pourra toutefois être autorisée dans les conditions définies par l'autorité compétente. En l'occurrence, les débits de fuite dans le réseau public devront être équivalents à ceux observés antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
Zone A			
A	La zone A désigne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, incluant les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que lesdites constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Zone N			
N	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que lesdites constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

PARAGRAPHE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Limitations particulières
Zone A	
A	Les nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées dès lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à une activité agricole et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Peuvent également être autorisées les constructions répondant à un objectif de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, tourisme à la ferme, hébergement de type aire naturelle de camping, gîte ou chambres d'hôte) sous réserve qu'elles portent sur la réhabilitation d'un bâti préexistant, et qu'elles soient complémentaires de l'activité agricole, celle-ci devant demeurer l'activité principale. Les extensions de constructions d'habitation existantes sont autorisées ainsi que les nouvelles annexes, de même que la réhabilitation de volumes d'habitation existants à des fins d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...), dès lors que ces opérations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières, et qu'elles respectent les dispositions du présent règlement. Les constructions artisanales du secteur de la construction, existantes à la date d'approbation du PLU, sont admises et leur extension est tolérée dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ainsi qu'à la mise en œuvre d'opérations autorisées dans la zone, tel que la création ou l'entretien d'ouvrages relevant des équipements collectifs et de services publics (ouvrages de transport d'énergie électrique, autres ouvrages collectifs et de services publics...). Les documents graphiques désignent les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la zone A, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Enfin, conformément aux articles L113-29 et L113-30, les espaces de continuités écologiques délimités en superposition de la zone A donnent lieu aux limitations suivantes : - Les constructions, ouvrages et autres opérations envisagées dans la zone ne devront porter atteinte à l'exécution des mesures de gestion conservatoire et de remise en état des habitats visant à mettre en œuvre les objectifs du réseau européen Natura 2000. - Toute opération visant à imperméabiliser durablement le sol sur le terrain d'assiette du projet sollicitant une autorisation ou une déclaration auprès de l'autorité compétence pourra être soumise à une interdiction ou des prescriptions particulières émanant de cette autorité, justifiées par la sauvegarde du caractère naturel du site, ainsi que par l'impératif de continuité et de transparence hydraulique.

Zone N et ses secteurs	
N	Sont autorisées les extensions de constructions à usage d'habitation, les annexes ainsi que la réhabilitation de volumes existants à des fins d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...), dès lors que ces opérations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles respectent les dispositions du présent règlement. Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve des conditions définies par le paragraphe 1 de sous-section 2. Les constructions artisanales du secteur de la construction, existantes à la date d'approbation du PLU, sont admises et leur extension est tolérée dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ainsi qu'à la mise en œuvre d'opérations autorisées dans la zone, tel que la création ou l'entretien d'ouvrages relevant des équipements collectifs et de services publics (ouvrages de transport d'énergie électrique, autres ouvrages collectifs et de services publics...). Les documents graphiques désignent les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans chacune des zones, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Ne	Sont uniquement autorisées : - Les installations légères de loisirs de plein air (aire de pique-nique, parcours de santé...), répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Les équipements nécessaires au traitement des eaux usées, ainsi que toute opération visant à entretenir et adapter ceux-ci aux exigences légales et réglementaires en vigueur.
Np	Sont uniquement autorisés les opérations nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ainsi que les infrastructures d'intérêt public de type cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, aménagement d'infrastructures forestières et ouvrages visant à assurer la prévention et la lutte contre le risque de feu de forêt, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, équipements liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur existence est rendue indispensable.
N, tous secteurs	Sont autorisés la création ou l'entretien d'ouvrages relevant des équipements collectifs et de services publics (ouvrages de transport d'énergie électrique, autres ouvrages collectifs et de services publics...), ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à ces opérations. Conformément aux articles L113-29 et L113-30, les espaces de continuités écologiques délimités en superposition de la zone N et ses secteurs donnent lieu aux limitations suivantes : - Les constructions, ouvrages et autres opérations envisagées dans la zone ne devront porter atteinte à l'exécution des mesures de gestion conservatoire et de remise en état des habitats visant à mettre en œuvre les objectifs du réseau européen Natura 2000. - Toute opération visant à imperméabiliser durablement le sol sur le terrain d'assiette du projet sollicitant une autorisation ou une déclaration auprès de l'autorité compétence pourra être soumise à une interdiction ou des prescriptions particulières émanant de cette autorité, justifiées par la sauvegarde du caractère naturel du site, ainsi que par l'impératif de continuité et de transparence hydraulique.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

En zones A et N, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter :

- a) Les extensions de constructions à usage d'habitation, créées en une ou plusieurs fois, sont limitées à 40 % en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 60 mètres² ;
- b) Pour les constructions inférieures à 100 mètres², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 mètres² ;
- c) Les annexes des constructions à usage d'habitation, créées en une ou plusieurs fois, sont limitées à 60 mètres², excepté les piscines dont les bassins créés en une seule fois sur l'unité foncière sont limités à 32 mètres² ;
- d) **En zone N uniquement**, l'emprise au sol des constructions à destination et/ou usage agricole est **limitée à 20 mètres²**.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions relevant d'autres destinations autorisées dans lesdites zones.

Par ailleurs, ces règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas en cas de restauration de bâtiments existants ou de changement de destination des constructions prévues par le paragraphe 2 de la sous-section 1, celles-ci devant conserver leur volume initial.

2. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.

Libellé	Règles d'implantation	Dispositions particulières
Zones A, N et leurs secteurs		
A, N, secteurs	Les constructions principales nouvelles, au nu du mur de façade, devront être implantées sur le terrain d'assiette en respectant : - Un recul minimum de 30 mètres de l'axe de la RD 730 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à : - 3 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'habitation - 5 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière Les constructions principales à destination d'habitation et leurs annexes implantées sur une même propriété, de plus de 20 mètres² d'emprise au sol chacune, doivent être implantées à moins de 20 mètres de distance les unes des autres.	Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale. Toutefois, les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs. Une implantation différente des constructions nouvelles pourra être prescrite lors que la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques.

3. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Libellé	Règles de hauteur	Dispositions particulières
Zone A, N et leurs secteurs		
A, N, secteurs	La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ne peut excéder 10 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques liés à la nature desdites constructions (silos, cuves de stockage) ; La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau ; La hauteur des annexes de constructions principales à destination d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-contre peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs volumes existants. Les constructions répondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas concernées par les règles exprimées ci-dessus, en particulier lorsqu'il s'agit de constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Enfin, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les ouvrages de transport d'énergie électrique ne fait l'objet d'aucune limitation.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives d'intérêt. Les nouvelles constructions à usage agricole devront s'intégrer particulièrement au contexte dans lequel elles s'inscrivent, en privilégiant un aspect intégré à l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale ; font toutefois exception les constructions qualifiables d'abris de jardin, dont les caractéristiques architecturales justifieront un caractère dérogatoire dès lors que lesdites constructions ne sont pas maçonnées. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont respectés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Plus généralement, ces dispositions seront interprétées au regard de projets de conception innovante, d'expression architecturale contemporaine, proposant une architecture qualifiable de bioclimatique ou préconisant l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Les branchements et raccordements aux réseaux divers doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible. Les appareils de climatisation et de chauffage sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut, sur les façades latérales ou arrière.

3. Aspect et hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) sera de **1,6 mètre en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés dans leur aspect d'origine.

En limite d'espaces à caractère agricole ou naturel, les clôtures maçonnées et les murs-bahuts sont proscrits, quelle que soit leur hauteur. Il leur sera préféré un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'un écran végétal.

4. Composition entre les volumes des constructions

Conformément au paragraphe 1 de la sous-section 2, les annexes des constructions principales à usage d'habitation **doivent être implantées à moins de 20 mètres de distance**.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette ou l'unité foncière, obligations et contraintes techniques relatives à l'assainissement des eaux usées).

Les abords de toutes constructions doivent être imperméabilisés au strict minimum, et doivent être plantés et aménagés de façon à ce que celles-ci s'intègrent au mieux dans le cadre naturel ou agricole environnant.

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

Les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences adaptées aux caractéristiques naturelles du site et du climat, économes en eau.

La création ou l'extension de certains bâtiments, installations, constructions légères et/ou provisoires, susceptibles de porter atteinte au voisinage ou à l'intérêt des lieux, peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, et devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

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

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Tout terrain situé en zone d'assainissement non-collectif et non-desservi par un réseau public d'assainissement collectif devra présenter une superficie à même de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non-collectif compatible avec la nature du sol et du sous-sol. Un éventuel rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la surface du terrain d'assiette est incompatible avec les techniques d'assainissement non-collectif consistant en l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol et le sous-sol.

En tous lieux, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur l'unité foncière ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition.

Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Une rétention pluviale accompagnée d'un rejet maîtrisé dans ledit réseau pourra toutefois être autorisée dans les conditions définies par l'autorité compétente. En l'occurrence, les débits de fuite dans le réseau public devront être équivalents à ceux observés antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.