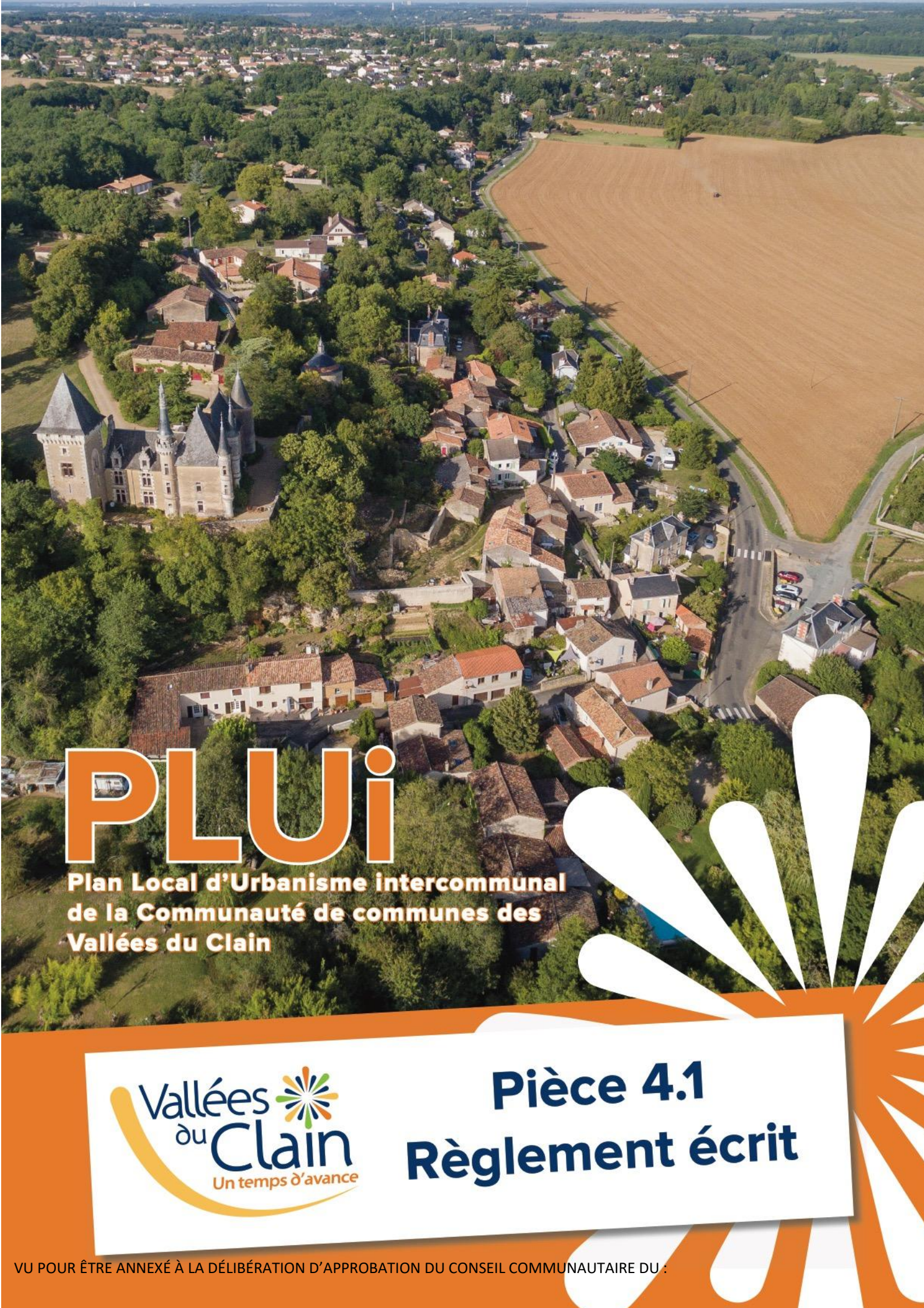


An aerial photograph of a village in France. On the left, a large stone castle with multiple towers and a central spire is surrounded by lush green trees. To the right of the castle, a cluster of houses with red-tiled roofs is nestled among more trees. Further to the right, a large, flat, brown field, likely a harvested agricultural field, stretches towards the horizon. A road curves through the village, and a small parking area with a few cars is visible. The overall scene is a mix of historical architecture, nature, and agriculture.

PLUi

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de communes des
Vallées du Clain**



Pièce 4.1 Règlement écrit

Une démarche accompagnée par :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
 TITRE I. : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1 – CHAMPS D’APPLICATION	7
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	7
Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans	7
Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance	8
Articulation avec les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	8
Déroptions au PLUi pour la mise en œuvre d’une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes	8
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	8
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	9
ARTICLE 5 – RÉGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL.....	9
ARTICLE 6 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	13
ARTICLE 7 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS TERMITES	14
 TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	15
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	16
Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité	16
Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale	18
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	18
Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	23
Article UC6 : Stationnement.....	23
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	25
Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	25
Article UC8 : Desserte par les réseaux.....	26
 TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	28
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	29
Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité.....	29
Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale	31
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions	31
Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	36
Article UP6 : Stationnement.....	36
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	37
Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	37
Article UP8 : Desserte par les réseaux.....	37

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	39
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	40
Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	40
Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale	42
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions	42
Article UH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
Article UH6 : Stationnement	47
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	48
Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées	48
Article UH8 : Desserte par les réseaux	49
 TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	 51
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	52
Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	52
Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale	55
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions	56
Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	61
Article UE6 : Stationnement	62
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	62
Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées	62
Article UE8 : Desserte par les réseaux	63
 TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	 66
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	67
Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	67
Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale	69
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions	69
Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	73
Article 1AU6 : Stationnement	74
EQUIPEMENT ET RESEAUX	74
Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées	74
Article 1AU8 : Desserte par les réseaux	75
 TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	 77
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	78
Article 1AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	78
Article 1AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale	80
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions	81
Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	85
Article 1AUe6 : Stationnement	86

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	87
Article 1AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	87
Article 1AUe8 : Desserte par les réseaux	88
 TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	90
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	91
Article 2AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	91
Article 2AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale	91
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	92
Article 2AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions	92
Article 2AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Article 2AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	93
Article 2AUe6 : Stationnement.....	93
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	93
Article 2AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	93
Article 2AUe8 : Desserte par les réseaux	94
 TITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	96
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	97
Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	97
Article A2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	97
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	100
Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions	100
Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	103
Article A6 : Stationnement	104
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	104
Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées	104
Article A8 : Desserte par les réseaux	105
 TITRE X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	107
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	108
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité.....	108
Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	108
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions	112
Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	114
Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	115
Article N6 : Stationnement	116
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	116
Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	116
Article N8 : Desserte par les réseaux.....	117
 TITRE XI. ANNEXES	119
LEXIQUE	120
PALETTE D'ESSENCES VEGETALES	131

Titre I. : Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain (Vienne), comprenant les communes de : Aslonnes, Château-Larcher, Dienné, Fleuré, Gizay, Iteuil, La Villegieu-du-Clain, Marçay, Marigny-Chémereau, Marnay, Nieuil-l'Espoir, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Smarves, Vernon et Vivonne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plans Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - Article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - Article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - Article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - Article R.111-23 relatif aux dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - Article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - Article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - Article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, 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.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux projets dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. ^[L]_[SEP]
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. ^[L]_[SEP]
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. ^[L]_[SEP]

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, empiètement possible avec autorisation d'occupation du domaine public. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuées dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

- Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.
- Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous. :
 - Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L.152-5 à L.152-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – RÉGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Éléments de patrimoine architectural à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité publique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- La composition des façades et des ouvertures,
- Les éléments de détails architecturaux.

- Toute nouvelle construction (hors extension des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger) devront respecter un retrait minimal de 5 mètres au point le plus proche des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger.
- Toute nouvelle construction s'implantant dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'un des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger de type habitat, moulin, grange, église et pigeonnier devra être d'une hauteur (au faitage ou à l'attique) moindre d'au minima 1,5 mètre des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger si ce dernier est d'une hauteur supérieure à 5 mètres.

Murs et murets à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité publique.
- Les travaux concernant les murs identifiés sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions suivantes :
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
 - Ils ne doivent pas conduire au rehaussement des murs existants ;
 - Ils ne peuvent consister en la pose de chapeau, couvre-mur ou dessus-de-muret ;
 - Ils ne peuvent consister en la pose d'un crépi (recouvrement) ;
 - Ils ne peuvent conduire à la destruction du mur au-delà de la création d'un accès par segment de mur, cet accès restant proportionné pour garantir la préservation du dit muret.

Cônes de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les cônes de vue figurant aux documents graphiques doivent permettre de conserver les vues sur les éléments ou ensembles bâtis remarquables. Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis les voies et emprises publiques. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.
- De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale (cf. Annexe du présent règlement). Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé ou d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne.

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.
- Les arbres existants devront être conservés, en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé, d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

Dans ces hypothèses, l'arbre abattu doit être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement.

Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, gales, graves, etc.)
- Au moins 85% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés
- Seuls y sont autorisés :
 - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
 - Les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...)
- Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

5.4 Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.
- Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les haies bocagères identifiées aux documents graphiques doivent être préservées voire renforcées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition, pour les haies et ripisylves, d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créée dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales.

- De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies sont autorisées pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Pour les sources ou mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - Constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - Quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - Moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - Extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - Constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
 - Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre

solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Clain).
- Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Toute modification d'un espace naturel à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les espaces naturels à protéger doivent conserver leur valeur patrimoniale, tant naturelles que végétale ou paysagère.
- Seuls y sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et de respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement :
 - o Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publique ou d'intérêt général ;
 - o Les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
 - o Les aménagements dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
- Les abattages massifs ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...).
- L'abattage ponctuel lié à l'entretien de l'espace sont autorisé à condition de préserver la composition des masses végétales.

Cheminements et voies à conserver, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

- Les chemins et sentiers identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

ARTICLE 6 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

- Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

ARTICLE 7 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS TERMITES

- Dans tous secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être, toute construction dont la matière a un contact direct avec le sol, est interdite (cf. arrêté préfectoral en annexe du PLUi).
- Avant toute édification d'une nouvelle construction, un isolant entre le sol et le bâtiment devra être posé.
- L'utilisation de bois dans les secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être devra être dûment justifié.

Titre II. Dispositions applicables à la zone UC

UC : Centralité villageoise

La zone UC comprend un sous-secteur, UCi : Centralité villageoise d'Iteuil

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 _ Orientations d'aménagement et de programmation).

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UC / UCi	
		Condition(s) : d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole	
	Exploitation forestière		UC / UCi
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Restauration	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		UC / UCi
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		UC / UCi
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UC / UCi	
		Condition(s) : /	

	Équipements sportifs	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	UC / UCi	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UC / UCi	
		Condition(s) : présenter une surface de plancher inférieure à 200 m ² et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.	
	Entrepôt	UC / UCi	
		Condition(s) : d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.	
	Bureau	UC	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		UC / UCi
		Condition(s) : /	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'exploitations forestière
- Le commerce de gros,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques dont l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les centres des congrès et d'exposition
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 200 m² et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non règlementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.
- Au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - o Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - o Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètre.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de la zone,
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :
 - sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
 - peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles pompes à chaleur et les climatiseurs :
 - o sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
 - o ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux.
- Afin de réduire l'impact visuel et pour une meilleure lisibilité depuis la rue de l'ensemble bâti, les caissons techniques situés en façade (infrastructures numériques, raccordement et compteurs des réseaux urbains) seront rassemblés.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les façades des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

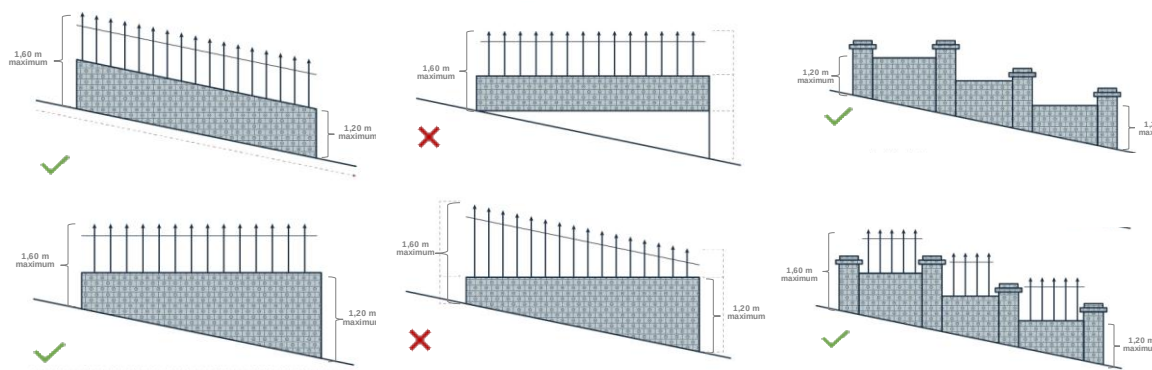
4.3 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Sur rue, la hauteur maximale totale est limitée à 1,60 mètre sauf dans les cas où la clôture est composée de végétaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Sur rue, la hauteur maximale des parties pleines, à l'exception des poteaux, portails, portillons et haies végétales est limitée à 1,20 m, pouvant être surmontée d'un système ajouré dans la limite 1,60 mètre au total.
- La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma).
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Leur hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parties en maçonnerie des clôtures doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche de performance en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique (rapport consommation / production),
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative (y compris la récupération des eaux pluviales).

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Les aires de stationnement en surface :
 - devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
 - sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Article UC6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone UC hors secteur UCi

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

Dans le secteur UCI

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- *Avant-propos : La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².*
- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes minimales
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	1 place de stationnement pour 2 chambres.
Logement :	Logements locatifs sociaux : 1 emplacement par logement créé Autres logements : 1 emplacement jusqu'à 120 m ² de surface plancher, et 2 emplacements au-delà.
Commerce et activités de services :	Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires. Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m ² de surface de plancher.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation

Destinations / sous-destinations	Normes minimales
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Constructions destinées au bureau : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

6.4 Cas particuliers

- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Elles seront au minimum d'une largeur de 5 mètres pour les voies à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre III. Dispositions applicables à la zone UP

UP : Zone résidentielle aux abords de la zone UC

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 _ Orientations d'aménagement et de programmation).

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UP
	Exploitation forestière		UP
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	UP	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	UP	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UP	
		Condition(s) : s'étendre sur une surface de vente de 100 m2 maximum	
	Restauration	UP	
		Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction	
	Commerce de gros		UP
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UP	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	UP	
		Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction	
	Autres hébergements touristiques		UP
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UP	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UP	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UP	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UP	
		Condition(s) : /	

	Équipements sportifs	UP	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	UP	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UP	
		Condition(s) : d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat	
	Entrepôt	UP	
		Condition(s) : être associé, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et être compatible avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.	
	Bureau		UP
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		UP
		Condition(s) : /	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Le commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les immeubles de bureaux,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home ;
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de restauration et d'hôtel à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination de commerces de détail, à condition de s'étendre sur une surface de vente de 100 m² maximum ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :

- d’être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
- et qu’elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l’intégration dans l’environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
 - ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d’orientation d’aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d’urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l’orientation d’aménagement et de programmation.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d’une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage (ou l’attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- Au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - o Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - o Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de la zone,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :
 - sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
 - peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles pompes à chaleur et les climatiseurs sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les façades des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.4 Caractéristiques des percements

4.4.1 Dispositions générales

- A l'échelle de la construction et des façades, les fenêtres doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.

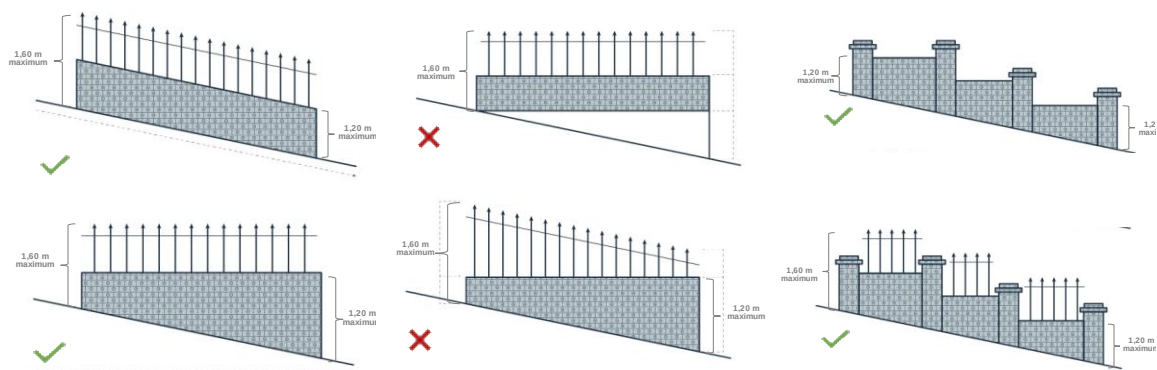
4.4.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- Sur rue, la hauteur maximale totale est limitée à 1,60 mètre sauf dans les cas où la clôture est composée de végétaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Sur rue, la hauteur maximale des parties pleines, à l'exception des poteaux, portails, portillons et haies végétales est limitée à 1,20 m, pouvant être surmontée d'un système ajouré dans la limite 1,60 mètre au total.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma).
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Leur hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parties en maçonnerie des clôtures doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative (y compris la récupération des eaux pluviales).

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Les aires de stationnement de surface devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - leur paysagement : platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques ;
 - l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Article UP6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée en cas de voie à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article UP8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre IV. Dispositions applicables à la zone UH

UH : Tissu lâche, en discontinuité des tissus urbains

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 _ Orientations d'aménagement et de programmation).

Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UH	
		Condition(s) : être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole.	
	Exploitation forestière	UH	
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	UH	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	UH	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UH	
		Condition(s) : s'étendre sur une surface de vente de 100 m2 maximum et de constituer une activité annexe à une autre destination, autorisée dans la zone	
	Restauration	UH	
		Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction	
	Commerce de gros		UH
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UH	
		Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction	
	Hôtels	UH	
		Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction	
	Autres hébergements touristiques		UH
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UH	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UH	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UH	
		Condition(s) : /	
		UH	

	Salles d'art et de spectacle	Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	UH	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	UH	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UH	
		Condition(s) : être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat	
	Entrepôt	UH	
		Condition(s) : être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.	
	Bureau	UH	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		UH
		Condition(s) : /	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les commerces de gros,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques dont l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les cinémas,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home,
- Les dépôts de toute nature (dont le stockage de matériaux à même le sol et non couvert).

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hôtel à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;

- Les constructions à destination de commerces de détail, à condition de s'étendre sur une surface de vente de 100 m² maximum et de constituer une activité annexe à une autre destination, autorisée dans la zone ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à l'emprise au sol maximale.
- Les constructions à usage d'annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres ne sont pas réglementées.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- Au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de la zone,
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Article UH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :
 - sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
 - peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles pompes à chaleur et les climatiseurs sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les façades des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.4 Caractéristiques des percements

4.3.1 Dispositions générales

- A l'échelle de la construction et des façades, les fenêtres doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.

4.3.2 Dispositions particulières

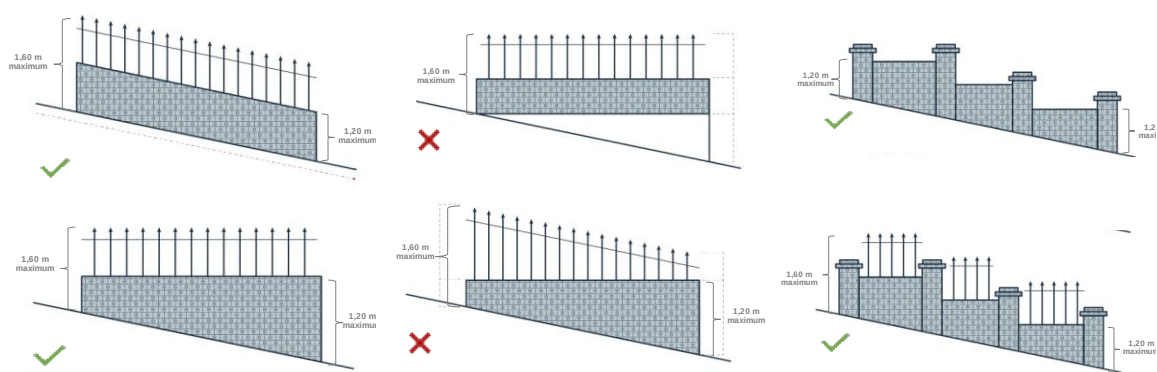
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- Sur rue, la hauteur maximale totale est limitée à 1,60 mètre sauf dans les cas où la clôture est composée de végétaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

- Sur rue, la hauteur maximale des parties pleines, à l'exception des poteaux, portails, portillons et haies végétales est limitée à 1,20 m, pouvant être surmontée d'un système ajouré dans la limite 1,60 mètre au total.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma).
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Leur hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parties en maçonnerie des clôtures doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative (y compris la récupération des eaux pluviales).

Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**5.1 Aménagement des abords et du terrain**

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Les aires de stationnement de surface devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - leur paysagement : platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques ;
 - l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Article UH6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en

commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques (hors chemin rural) ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Elles seront d'une largeur minimale de 5 mètres en cas de double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article UH8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre V. Dispositions applicables à la zone UE

UE : Espace d'activités économiques

UEp : Secteurs équipements publics et services

UEm : Secteur Maupet à spécificité industrielle et artisanale

UEc : Secteur à spécificité commerciale

UEd : Secteur de déchetteries

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 _ Orientations d'aménagement et de programmation).

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE / UEd	UEc / UEm / UEp
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.	
	Exploitation forestière	UE / UEd	UEc / UEm / UEp
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	
Habitation	Logement	UE / UEc / UEm / UEd	UEp
		Condition(s) : il doit répondre à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, être intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et être inférieur à 100 m² de surface de plancher.	
	Hébergement		UE / UEc / UEd / UEm / UEp
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : En secteur UE, il ne doit pas s'agir de l'activité principale. En secteur UEc, l'activité doit compter au moins 300 m² de surface de vente. En secteur UEcm, il doit s'agir d'une implantation par renouvellement d'un bâtiment ayant la même vocation	
	Restauration	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Hôtels	UE / UEc	UEd / UEm / UEp
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		UE / UEc / UEd / UEm / UEp
		Condition(s) : /	
	Cinéma	UE / UEc	UEd / UEm / UEp
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UE / UEc / UEm / UEp	UEd
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	UE / UEc / UEm / UEp	UEd
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE / UEc / UEd / UEm	UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Entrepôt	UE / UEc / UEd / UEm	UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Bureau	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Centre des congrès et d'exposition	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques dont l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home,
- Les installations photovoltaïques au sol à caractère professionnel, hors implantation en toiture des bâtiments existants ou futurs.

1.1.2 Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEc, UEm et UEp

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, s'il s'agit de l'activité principale.

1.1.3 Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEd

- Sont interdits les dépôts de toutes natures.

1.1.4 Dans le secteur UEd

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions à usage de logement.
- Les constructions à usage des commerces et activités de services.
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacle.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage de bureau ou de centre des congrès et d'exposition.

1.1.5 Dans le secteur UEc et le secteur UEm

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble des secteurs UEc et UEm :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

1.1.5 Dans le secteur UEp

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble des secteurs UEp :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services.
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs

- Sont autorisés sous conditions :
 - Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles répondent à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, qu'elles soient intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et inférieures à 100 m² de surface de plancher,
 - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, de bureau et de centre de congrès et d'exposition, à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
 - Les extensions des constructions agricoles et forestières (à conditions qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLUi et que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, (encadrement des implantations

nuisibles).

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les systèmes ou éléments techniques et dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tels que les éoliennes, les ombrières photovoltaïques pour parking, etc.) à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, qu'ils présentent un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres.
- les installations SEVESO à condition que les reculs liés aux périmètres de protection réglementaire soient respectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

1.2.4 Dans le secteur UEc

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition de compter au moins 300 m² de surface de vente.

1.2.5 Dans le secteur UEm

- Les activités à vocation d'artisanat et commerce de détail à condition qu'il s'agisse du renouvellement d'un bâtiment ayant la même vocation.
- Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEm et UEp

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

Dans le secteur UEm

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.
- Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Dans le secteur UEp

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies, et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**3.4.1 Conditions d'application des dispositions**

- Les dispositions du présent article s'appliquent :
 - après division foncière à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale (non application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme) ;
 - pour tous les niveaux des constructions ;
 - sauf prescriptions spécifiques fixées par les orientations d'aménagement et de programmation ou imposées par un Plan de Prévention des Risques en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols.

3.4.2 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEc, UEm et UEp

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le secteur UEc, le secteur UEm et le secteur UEp

- Les constructions doivent respecter un retrait dont la marge d'isolement minimum (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

3.4.3 Dispositions particulières

- Dans le cas d'une limite de zone urbaine ou zone à urbaniser à vocation mixte (UC, UB, UP), les constructions doivent être implantées de retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative, mesuré horizontalement en tout point de la construction.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Les constructions situées à l'angle de deux rues ou plus respecteront le retrait minimal vis à vis d'une des voies et un retrait minimal correspondant à la moitié de ce retrait vis à vis des autres voies.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2,
 - soit dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci.
- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit s'insérer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction en présentant des couleurs neutres, de tonalité moyenne à sombre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.3 Toitures

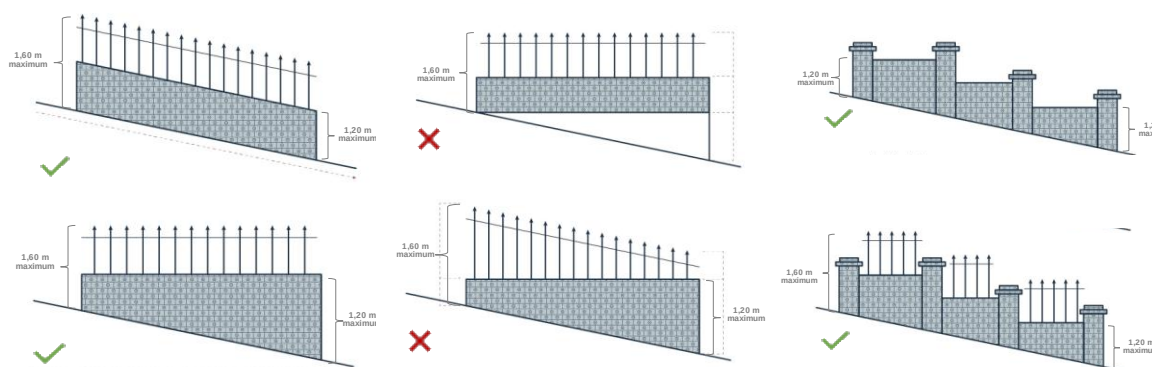
- Non réglementées.

4.4 Clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles sont édifiées, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres (limité à 1,60 mètre pour les clôtures pleines pouvant être surmontée d'une grille ou clôture ajourée) et leur nature doit être cohérente avec la hauteur et la nature des clôtures existantes avoisinantes.
- Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.)
- Afin de réduire l'impact visuel et pour une meilleure lisibilité depuis la rue de l'ensemble bâti, les caissons techniques situés en façade de clôture (infrastructures numériques, raccordement et compteurs des réseaux urbains) seront rassemblés.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Sur la limite de fond de parcelle et en contact avec une zone Agricole (A) ou une zone Naturelle (N), les clôtures devront être perméables au passage de la faune (grillage à large maille, haies, etc.)

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, l'inscription du projet dans une démarche de développement durable du bâtiment est recherchée, au travers de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement,
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique,
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés, et implantés pour éviter toute résurgence et tout débordement sur les fonds voisins.
- En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.
- Le rejet des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, à l'exception des eaux de refroidissement non polluées, est interdit.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**5.1 Aménagement des abords et du terrain**

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables à l'exception du secteur UEp où la superficie d'espaces perméable doit représenter au moins 20% du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (cf. liste jointe à la transmission).

Dans la zone UE, hors secteurs UEc, UEm et UEp

- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus, les aires de stockage et les circulations des véhicules doivent être traitées en espaces paysagers (platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies) et être perméables sur 80% de leur surface.
 - Sont considérés comme perméables les matériaux de type poreux et comme imperméables les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, etc.
- Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus devront être masquées depuis les voies publiques par des massifs buissonnants.
- Il est exigé la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige suivant la surface d'espaces libres de construction et la surface de stationnement :
 - Moins de 1000 m² : 1 arbre par 120 m² d'espaces libres ;
 - Entre 1000 et 5000m² : 1 arbre par 200 m² d'espaces libres ;
 - 5000 m² et plus : 1 arbre par 250 m² d'espaces libres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur UEc, le secteur UEm et le secteur UEp

- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus, les aires de stockage et les circulations des véhicules doivent être traitées en espaces paysagers (platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies) et être non imperméabilisées sur 50% de leur surface.
 - o Sont considérés comme perméables les matériaux de type poreux et comme imperméables les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, etc.
- Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
- Des plantations formant des filtres visuels ou des écrans paysagers doivent être réalisés pour intégrer les bâtiments et/ou les équipements et préserver les paysages environnants.
- Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 120 m² d'espaces libres.

Article UE6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

Dans le secteur UEc

- Au sein des ensembles commerciaux, les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents points de vente.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées****7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

- Le long des voies de grande circulation (RN10, RN 147, RD741), la création d'accès nouveaux est interdite. La modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- La largeur de la chaussée hors stationnement doit être au minimum de :
 - o 3,5 mètres pour une voie à sens unique (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit de la benne et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage.
 - o 5 mètres pour les voies à double sens (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie doit disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5m de chaque côté.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 m.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.
- Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.
- En cas de besoin, prévoir l'aménagement de plates-formes de 2,6 mètres sur 2,00 mètres, afin d'y placer un conteneur pour la collecte en point d'apport volontaire (verre ou multi matériaux).
- Contraintes techniques : pas de câble électrique ni d'arbre trop proche, bonne accessibilité et bonne visibilité, pour la collecte par camion-grue.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques doivent être autorisés au préalable par le service public de l'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre VI. Dispositions applicables à la zone 1AU

1AU : Zone à urbaniser

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1AU
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		1AU
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	1AU	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	1AU	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1AU	
		Condition(s) : présenter une surface de vente inférieure à 200 m2	
	Restauration		1AU
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		1AU
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AU	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	1AU	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		1AU
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1AU	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	1AU	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AU	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	1AU	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	1AU	
		Condition(s) : /	
		1AU	

	Autres équipements recevant du public	Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1AU	
		Condition(s) : présenter une surface de plancher inférieure à 200 m ² et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat	
	Entrepôt	1AU	
		Condition(s) : être associé, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et être compatible avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.	
	Bureau		1AU
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		1AU
		Condition(s) : /	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont interdits :

- Les commerces de gros,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les restaurants (hors service accessoire à une destination autorisée dans la zone),
- Les immeubles de bureaux,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques dont l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 200 m² et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination du commerce de détail à condition qu'elles présentent une surface de vente inférieure à 200 m² ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de

l'intégration dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - o Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de la zone,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles pompes à chaleur et les climatiseurs :
 - sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
 - ne doivent pas être perceptibles depuis la rue, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux.
- Afin de réduire l'impact visuel et pour une meilleure lisibilité depuis la rue de l'ensemble bâti, les caissons techniques situés en façade (infrastructures numériques, raccordement et compteurs des réseaux urbains) seront rassemblés.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les façades des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

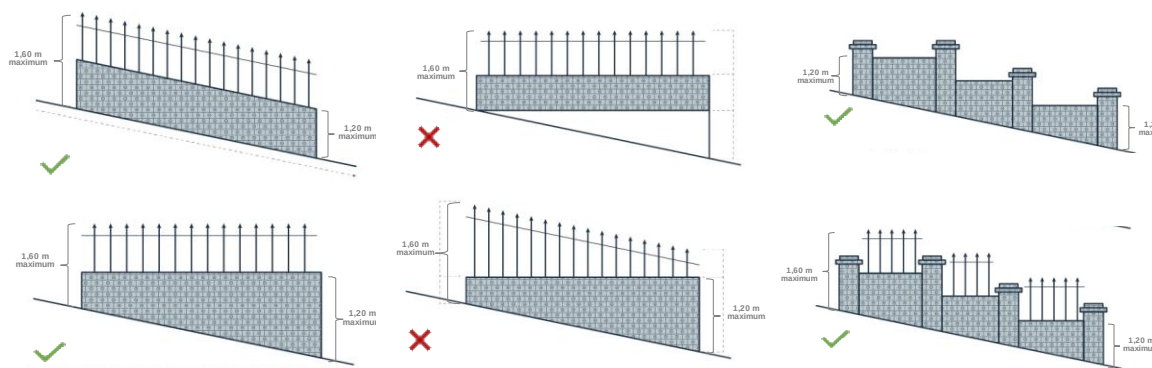
- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans

surépaisseur ; sur les toitures pré-existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Sur rue, la hauteur maximale totale est limitée à 1,60 mètre sauf dans les cas où la clôture est composée de végétaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Sur rue, la hauteur maximale des parties pleines, à l'exception des poteaux, portails, portillons et haies végétales est limitée à 1,20 m, pouvant être surmontée d'un système ajouré dans la limite 1,60 mètre au total.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma).
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Leur hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parties en maçonnerie des clôtures doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche de performance en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique (rapport consommation / production),
 - un impact environnemental positif,

- une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. La végétalisation de ces espaces libres doit représenter au moins 15% de leurs emprises totales, à l'échelle de l'opération d'ensemble.
- Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Les aires de stationnement en surface :
 - devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
 - sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Article 1AU6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée lors de la création d'une voie à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre VII. Dispositions applicables à la zone 1AUE

1AUE : Zone à urbaniser à destination d'activités économiques

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1AUE
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		1AUE
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	1AUE	1AUE
		Condition(s) : il doit répondre à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, être intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et être inférieur à 100 m2 de surface de plancher.	
	Hébergement		1AUE
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1AUE	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'une activité ponctuelle et secondaire s'inscrivant dans le prolongement de l'activité principale (l'activité de vente ne doit pas être l'activité principale et concerner la vente de produit issus de cette activité) et présenter une surface de vente inférieure à 300 m2.	
	Restauration	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		1AUE
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUE	
		Condition(s) : /	
		1AUE	

	Salles d'art et de spectacle	Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	1AUE	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	1AUE	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1AUE	
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Entrepôt	1AUE	
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Bureau	1AUE	
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Centre des congrès et d'exposition	1AUE	
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUE

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home,
- Les installations photovoltaïques au sol à caractère professionnel, hors implantation en toiture des bâtiments existants ou futurs,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, s'il s'agit de l'activité principale.
- Sont interdits les dépôts de toutes natures.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles répondent à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, qu'elles soient intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et inférieures à 100 m² de surface de plancher,
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition qu'il s'agisse d'une activité ponctuelle et secondaire s'inscrivant dans le prolongement de l'activité principale (l'activité de

vente ne doit pas être l'activité principale et concerner la vente de produit issus de cette activité) et présenter une surface de vente inférieure à 300 m².

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, de bureau et de centre de congrès et d'exposition, à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée,
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les systèmes ou éléments techniques et dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tels que les éoliennes, les ombrières photovoltaïques pour parking, etc.) à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, qu'ils présentent un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres.
- Les installations SEVESO à condition que les reculs liés aux périmètres de protection réglementaire soient respectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article 1AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- o La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies, et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,

- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Conditions d'application des dispositions

- Les dispositions du présent article s'appliquent :
 - après division foncière à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale (non application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme) ;
 - pour tous les niveaux des constructions ;
 - sauf prescriptions spécifiques fixées par les orientations d'aménagement et de programmation ou imposées par un Plan de Prévention des Risques en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols.

3.4.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en respectant un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

3.4.3 Dispositions particulières

- Dans le cas d'une limite de zone urbaine ou zone à urbaniser à vocation mixte (AU, UC, UP), les constructions doivent être implantées de retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative, mesuré horizontalement en tout point de la construction.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les constructions situées à l'angle de deux rues ou plus respecteront le retrait minimal vis à vis d'une des voies et un retrait minimal correspondant à la moitié de ce retrait vis à vis des autres voies.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2,
 - soit dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci.
- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit s'insérer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction en présentant des couleurs neutres, de tonalité moyenne à sombre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

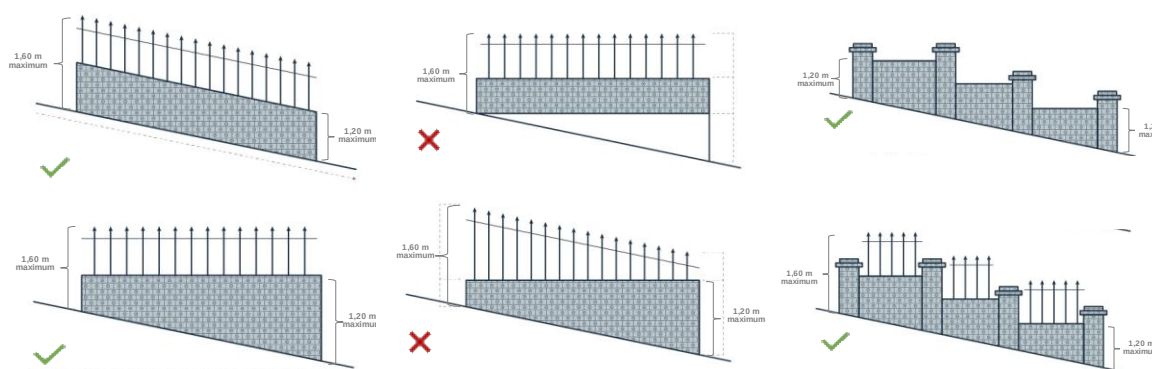
4.3 Toitures

- Non réglementées.

4.4 Clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles sont édifiées, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres (limité à 1,60 mètres pour les clôtures pleines pouvant être surmontée d'une grille ou clôture ajourée) et leur nature doit être cohérente avec la hauteur et la nature des clôtures existantes avoisinantes.
- Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 2 mètres. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Afin de réduire l'impact visuel et pour une meilleure lisibilité depuis la rue de l'ensemble bâti, les caissons techniques situés en façade de clôture (infrastructures numériques, raccordement et compteurs des réseaux urbains) seront rassemblés.

- Sur la limite de fond de parcelle et en contact avec une zone Agricole (A) ou une zone Naturelle (N), les clôtures devront être perméables au passage de la faune (grillage à large maille, haies, etc.)

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, l'inscription du projet dans une démarche de développement durable du bâtiment est recherchée, au travers de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement,
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique,
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés, et implantés pour éviter toute résurgence et tout débordement sur les fonds voisins.
- En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.
- Le rejet des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, à l'exception des eaux de refroidissement non polluées, est interdit.

Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
 - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
 - Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (cf. liste jointe à la transmission).

5.2.2 Dispositions particulières

- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus, les aires de stockage et les circulations des véhicules doivent être traitées en espaces paysagers (platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies) et être perméables sur 80% de leur surface.
 - Sont considérés comme perméables les matériaux de type poreux et comme imperméables les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, etc.
- Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus devront être masquées depuis les voies publiques par des massifs buissonnants.
- Il est exigé au la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige suivant la surface d'espaces libres de construction et de stationnement :
 - Moins de 1000 m² : 1 arbre par 120 m² d'espaces libres ;
 - Entre 1000 et 5000m² : 1 arbre par 200 m² d'espaces libres ;
 - 5000 m² et plus : 1 arbre par 250 m² d'espaces libres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 1AUe6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.
- Le long des voies de grande circulation (RN10, RN 147, RD741), la création d'accès nouveaux est interdite. La modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- La largeur de la chaussée hors stationnement doit être au minimum de :
 - 3,5 m pour une voie à sens unique (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit de la benne et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage.
 - 5 m pour les voies à double sens (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie doit disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5m de chaque côté.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 m.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.
- Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri

sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

- En cas de besoin, prévoir l'aménagement de plates-formes de 2,6 m sur 2,00 m, afin d'y placer un conteneur pour la collecte en point d'apport volontaire (verre ou multi matériaux).
- Contraintes techniques : pas de câble électrique ni d'arbre trop proche, bonne accessibilité et bonne visibilité, pour la collecte par camion-grue.

Article 1AUe8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques doivent être autorisés au préalable par le service public de l'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre VIII. Dispositions applicables à la zone 2AUe

2AUe : Zone à urbaniser à long terme à destination d'activités économiques

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Article 2AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 2AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

- Non réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementée.

Article 2AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

- Non réglementée.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Non réglementée.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- Non réglementée.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Non réglementée.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article 2AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- Non réglementée.

5.2 Traitement des espaces libres

- Non réglementée.

Article 2AUe6 : Stationnement

- Non réglementée.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 2AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée lors de la création d'une voie à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article 2AUe8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service

de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre IX. Dispositions applicables à la zone A

A : Zone agricole (dont constructions liées aux activités économiques)

At : Secteur comprenant une activité touristique en milieu agricole

Ap : Zone agricole à protéger pour des raisons paysagères

Ae : Secteur comprenant une activité isolée en milieu agricole

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article A2 sont interdits.

Article A2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), **Ae et At**, le projet devra justifier de ne pas porter atteinte au site naturel dans lequel il vient s'insérer. A cette fin, la réalisation d'une évaluation locale des enjeux environnementaux pourrait être nécessaire.

2.1 Dans l'ensemble de la zone A hors secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits, à condition :
 - o que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation,
 - o et qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole.
 - o Et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la réalisation d'aménagements de la RN10, à son exploitation et à son entretien,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à usage d'habitation agricole lorsqu'elles sont nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole et à condition d'être implantée à moins de 50 m d'un autre bâtiment agricole.

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles 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 paysagers.
- Les constructions et installations de productions d'énergies renouvelables à conditions de permettre le maintien d'une activité agricole sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de moins de 100 m² : que l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 130m²,
 - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de 100 m² et plus : l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi,
 - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale,
 - et que l'extension soit contigüe à la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nombre : limité à 2 annexes, hors piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut), par unité foncière,
 - Emprise au sol cumulée : limité à 40 m² (l'emprise au sol des piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur n'est pas réglementée),
 - Hauteur : limitée à 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble,
 - Localisation : implantation limitée à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche),
 - Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.

- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.
- Les unités de production et de commercialisation de biogaz, d'électricité, de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% des matières provenant d'exploitations agricoles.
- Les abris légers (démontable) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.

2.2 Dans le secteur Ap

- Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.

2.3 Dans le secteur Ae

- En plus des destinations autorisées dans la zone A, sont autorisés sous conditions :
 - les nouvelles constructions ayant les vocations, « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distinctes de l'activité existante) ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
 - les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

2.4 Dans le secteur At

- En plus des destinations autorisées dans la zone A sont autorisées sous conditions :
 - Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers et touristiques légères et démontables,
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,

dès lors qu'ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Ae : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 25% de la surface du secteur.
- At : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.

3.1.2 Dispositions générales à la zone A hor secteur Ap

- L'emprise au sol maximale des annexes aux constructions d'habitation existantes non liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 40 m² cumulé (hors piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur).

3.1.3 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales à la zone A

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des annexes des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 5 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.5 Dispositions particulières applicables à toute la zone A

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article,

- ou, sans dépasser la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification, activité agricole, etc.) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante (dans un rayon de 100m environ) ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.
- Les annexes aux constructions d'habitations devront s'implanter à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche).

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.3.2 Pour les autres constructions autorisées

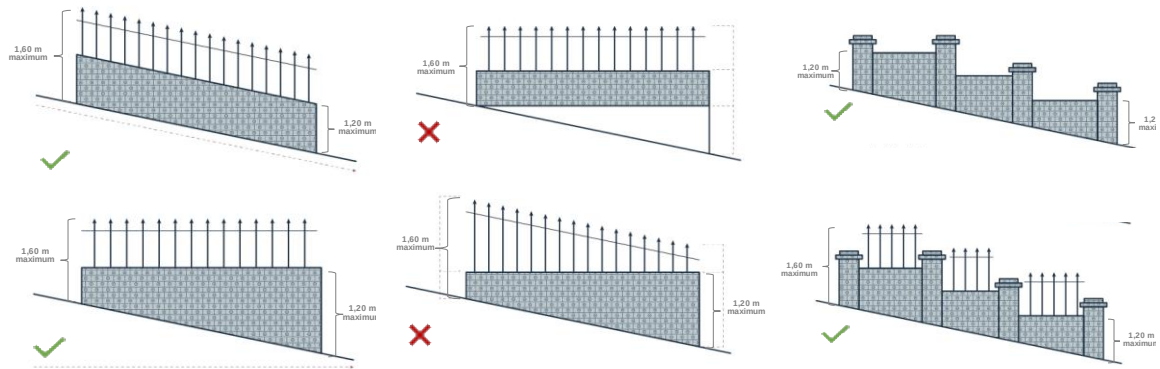
- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures en mur plein dont la hauteur est supérieure à 1 mètre sont interdites.
- Si elles sont édifiées, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres (limité à 1 mètre pour les clôtures pleines pouvant être surmontée d'une grille ou clôture ajourée) et leur nature doit être cohérente avec la hauteur et la nature des clôtures existantes avoisinantes.
- Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 2 mètres. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

Article A6 : Stationnement

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées****7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article A8 : Desserte par les réseaux**8.1 Eau potable**

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Titre X. Dispositions applicables à la zone N

N : Zone naturelle stricte

Nb : Secteur du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre

Nd : Secteur du parc Défi Planet

Nt : Secteur comprenant une activité touristique en milieu naturel

Np : Zone naturelle à protéger en raison des valeurs à forte sensibilité écologique et à des enjeux
de risques naturels

Nep : Secteur de développement d'un équipement public

Ne : Secteur d'enfouissement des déchets

Nab : Secteur touristique de l'Abbaye de Bonnevaux

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article N2 sont interdits.

Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), **Nab, Nb, Nd, Ne, Nt et Nep**, le projet devra justifier de ne pas porter atteinte au site naturel dans lequel il vient s'insérer. A cette fin, la réalisation d'une évaluation locale des enjeux environnementaux pourrait être nécessaire.

2.1 Dans l'ensemble de la zone N hors secteur Np

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la réalisation d'aménagements de la RN10, à son exploitation et à son entretien,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations de productions d'énergies renouvelables à conditions qu'elles ne portent pas atteinte au maintien de la biodiversité dans l'environnement proche.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de

stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de moins de 100 m² : que l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 130m²,
 - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de 100 m² et plus : l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi,
 - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale,
 - et que l'extension soit contigüe à la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nombre : limité à 2 annexes, hors piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut), par unité foncière,
 - Emprise au sol cumulée : limité à 40 m² (l'emprise au sol des piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur n'est pas réglementée),
 - Hauteur : limitée à 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble,
 - Localisation : implantation limitée à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche),
 - Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,

- et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.
- Les abris légers (démontable) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.

2.2 Dans le secteur Nab

- Les constructions à destination d'hôtel, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.3 Dans le secteur Nb

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
 - Les constructions à vocation d'hébergements
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - La restauration
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 Dans le secteur Nd

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
 - Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers et touristiques (y compris campings),
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - La restauration

dès lors qu'ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.

2.5 Dans le secteur Ne

- En plus des destinations autorisées dans la zone N seule est autorisé l'activité d'enfouissement des déchets non dangereux.

2.6 Dans le secteur Nep

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
 - Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
 - Les équipements sportifs
 - Les autres équipements recevant du public
 - Les entrepôts.

2.7 Dans le secteur Np

Seuls sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.
- L'aménagement d'aire de stationnement et de cheminement à condition que le sol soit non imperméabilisé.

2.8 Dans le secteur Nt

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
 - Les constructions à vocation d'autres hébergements touristiques (y compris campings),
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - La restauration,

dès lors qu'ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales à la zone N hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- L'emprise au sol maximale des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 40 m² cumulé (hors piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur).

3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Nab : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 40% de la surface du secteur ;
- Nb : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 15% de la surface du secteur ;
- Nd : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 10% de la surface du secteur ;
- Nep : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 35% de la surface du secteur ;
- Nt : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.

3.1.3 Dans le secteur Ne :

- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 2% de la surface du secteur ;

3.1.4 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales à la zone N hors secteurs Nab

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des annexes des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 4 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des constructions à usage de restaurant, d'hôtel et autres hébergements touristiques ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

- La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

3.2.2 Dans le secteur Nab

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux : Rdc + 1 + combles.

3.2.3 Dispositions particulières applicables à toute la zone N

- Pour les constructions et installations aériennes (dans les arbres ou autres, la hauteur se mesure du point le plus bas du plancher au faitage) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article,
 - o ou, sans dépasser la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
 - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de la zone,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les annexes aux constructions d'habitations devront s'implanter à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche).

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4.3 Caractéristiques des toitures**4.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

4.3.2 Pour les autres constructions autorisées

- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures en mur plein dont la hauteur est supérieure à 1 mètre sont interdites.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

Article N6 : Stationnement

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées****7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article N8 : Desserte par les réseaux**8.1 Eau potable**

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Titre XI. ANNEXES

LEXIQUE

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

Affouillement

Extraction de la terre.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

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.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Artisanat et commerce de détail

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

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Autres équipements recevant du public

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

Autres hébergements touristiques

- Cette sous-destination s'applique aux constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances (villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ...) ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Baie

Ouverture pour le passage ou l'éclairage (porte, fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, soupirail, ...), ménagée dans une partie construite et son encadrement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau

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

Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Chemin rural

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune.

Cinéma

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

Commerce de gros

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

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

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

Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Emprises publiques

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

Exhaussement

Remblaiement de terrain.

Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Exploitation forestière

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

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.

Entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

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

Équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Façade

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

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Gabarit

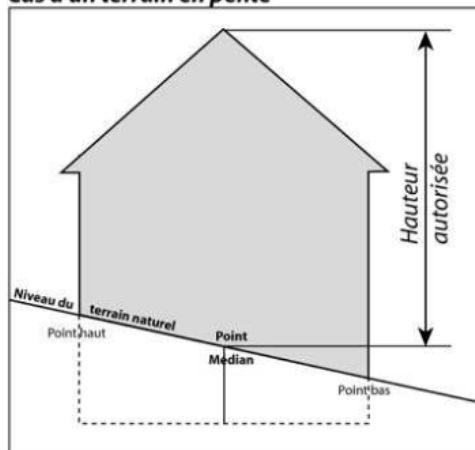
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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 toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

Cas d'un terrain en pente



Hébergement

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

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

Hôtel

La sous destination « hôtel » recouvre les « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

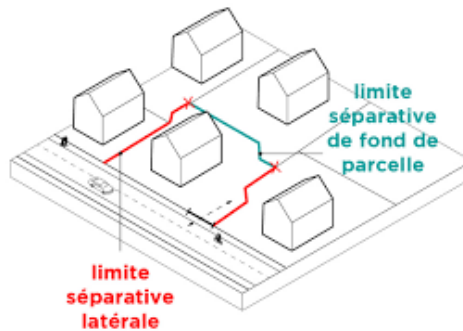
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limite latérale

Une limite latérale correspond à une limite séparative entre deux propriétés aboutissant à une voie (cf. schéma ci-dessous).

Limite de fond de terrain (de parcelle)

La limite de fond de terrain (parcelle) est la limite opposée à la voie (cf. schéma ci-dessous).



Limite séparative

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

Local accessoire

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement

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

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Logement locatif social

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

Restauration

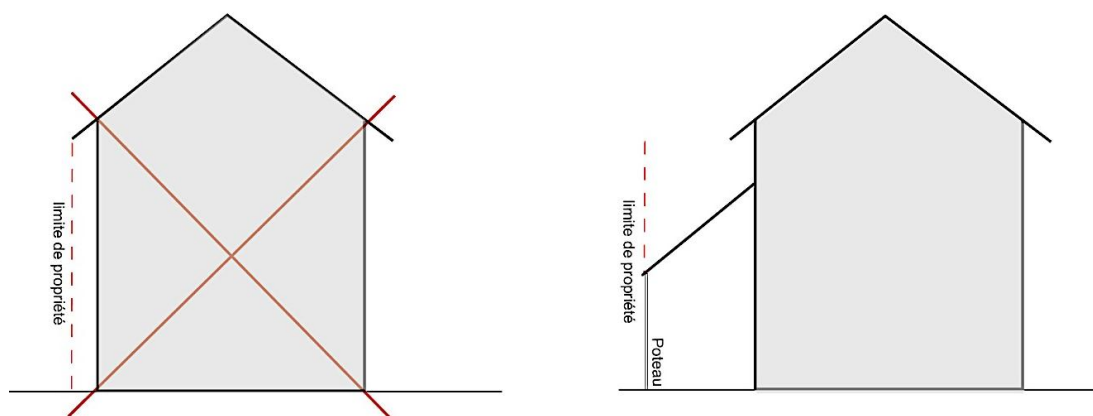
La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

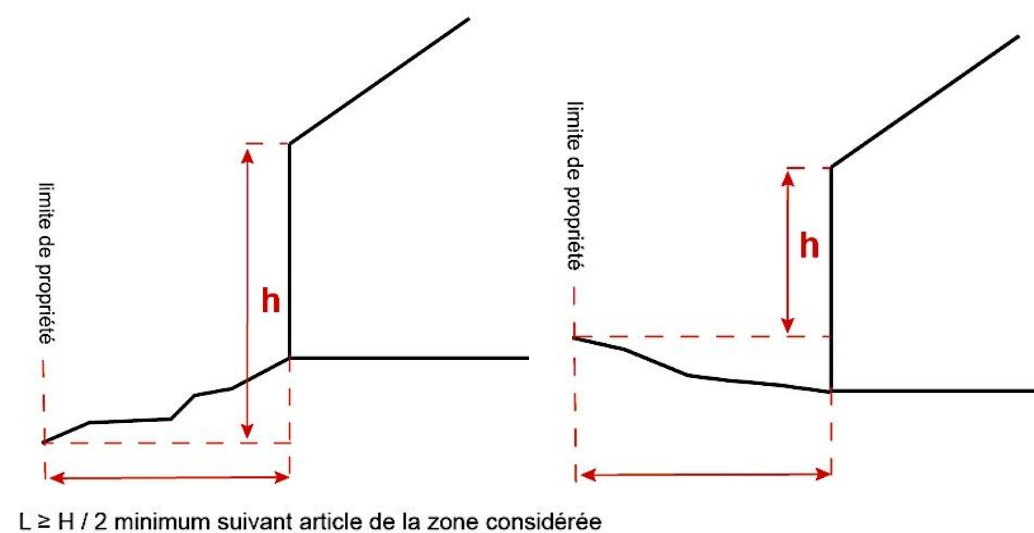
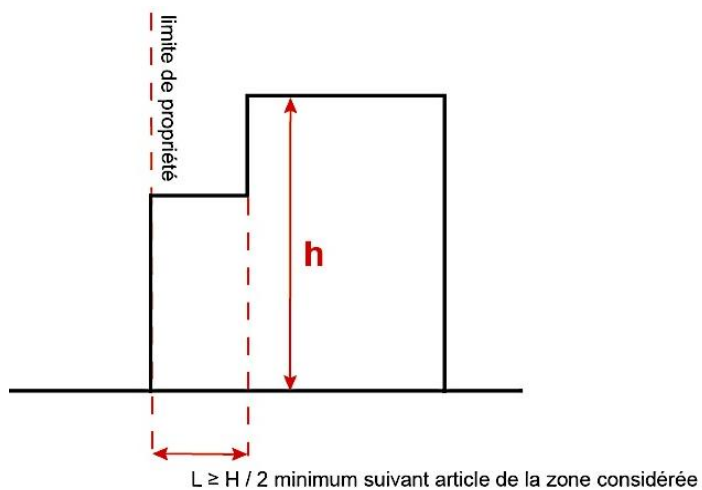
Retrait

Il s'agit de la distance comptée horizontalement à partir du point le plus proche de la façade, jusqu'à l'alignement ou la limite. Sont pris en compte pour la mesure du retrait : les balcons, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur ou situé à une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel. Ne sont pas comptés dans la mesure du retrait : les éléments de modénature, les auvents sans poteaux, les débords de toiture, les terrasses de plain-pied et les parties enterrées des constructions.

Exemples de l'implantation des constructions en limite (marge de retrait nulle)



Exemples de l'implantation des constructions en retrait



Salles d'art et de spectacles

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (= unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point. Toutefois lorsque le terrain présente une pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue (au-delà de 30 m), la façade est alors divisée en section de 30 m de longueur maximum, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Dans le cas de terrains présentant une pente telle qu'il n'est pas possible de respecter la hauteur par rapport au TN, une cote de référence différente peut être admise ou imposée.

Voies ou emprises publiques

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (qu'elle soit privée ou 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.

Les espaces de circulation réalisés à l’intérieur d’un terrain ne sont pas considérés comme des voies.

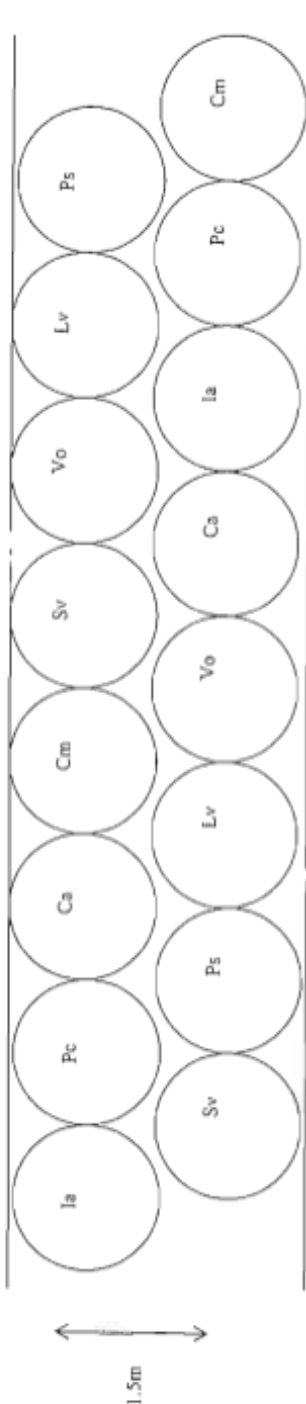
Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

PALETTE D'ESSENCES VEGETALES

NIEUIL-L'ESPOIR
ANNEXE
page 47

PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIE ARBUSTIVE EN QUINCONCE, MODULE DE BASE

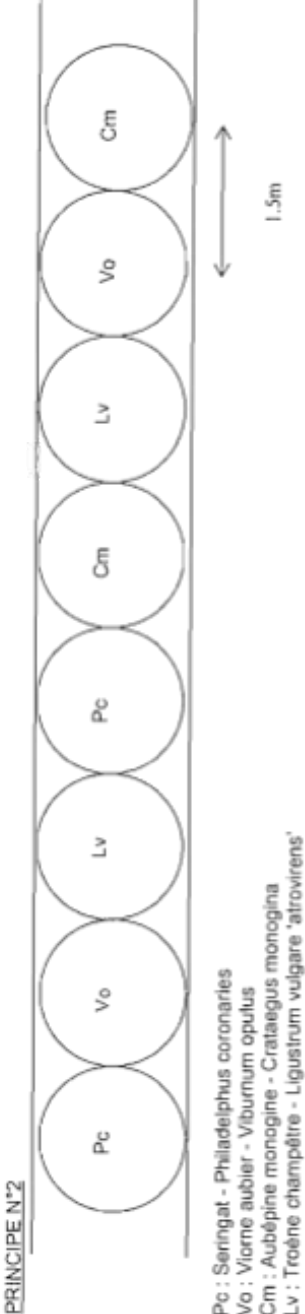
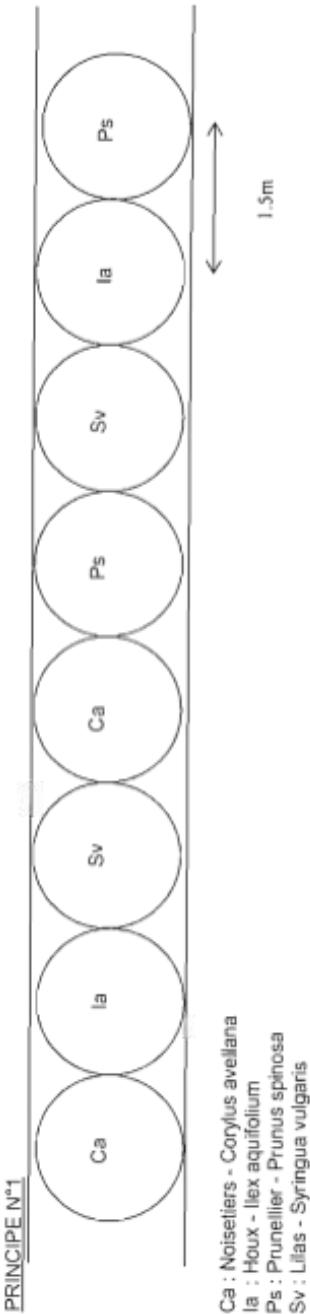


LEGENDE

- Ca : Noisetiers - Corylus avellana
- Ia : Houx - Ilex aquifolium
- Ps : Prunellier - Prunus spinosa
- Sv : Lilas - Syringua vulgaris
- Pc : Seringat - Philadelphus coronaries
- Vo : Viorne aubier - Viburnum opulus
- Cm : Aubépine monogine - Crataegus monogina
- Lv : Troène champêtre - Ligustrum vulgare « Atrovirens »

PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIE ARBUSTIVE EN LIGNE, MODULE DE BASE

PROJET APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
le 09 Juin 2006



Especies	Croissance	Feuillage	Floraison
Arbres tige			
Hêtre - <i>Fagus sylvatica</i>	H : 20/30m, L : 8/10m	Caduc	fin hiver, faînes en automne
Chêne pédonculé - <i>Quercus robur</i>	H : 25/30m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, glands en automne
Frêne commun - <i>Fraxinus excelsior</i>	H : 30/40m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, akènes en automne
Noyer - <i>Juglans regia</i>	H : 20/25m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, noix en automne
Orme résistant - <i>Ulmus resistens</i>	H : 15/18m, L : 4/5m	Caduc	insignifiant, akènes en automne
arbres tiges en touffes ou cépées			
Châtaigniers - <i>Castanea sativa</i>	H : 25m, L : 10m	Caduc	chatons, fin hiver, chataigne en automne
Merisier - <i>Prunus avium</i>	H : 10/15m, L : 8/10m	Caduc	petites fleurs blanches, merise en mai
Aulne blanc - <i>Alnus incana</i>	H : 10/15m, L : 8/10m	Caduc	chatons, fin hiver
Charme commun - <i>Carpinus betulus</i>	H : 20/25m, L : 6/7m	Caduc	chatons, fin hiver
Erable champêtre - <i>Acer campestre</i>	H : 8/10m, L : 4/5m	Caduc	insignifiant, akène en automne
Sorbier - <i>Sorbus aucuparia</i>	H : 8/10m, L : 5/6m	Caduc	panicules blanches, mai, baies rouges en automne
Saule marsault, roux, cendré - <i>Salix</i>	H : 5/6m, L : 4/5m	Caduc	chatons, fin hiver
Bouleaux - <i>Betula utilis</i>	H : 12/15m, L : 4/5 m	Caduc	chatons, fin hiver
Arbustes et petits arbres pour les haies			
Noisetiers - <i>Corylus avellana</i>	H : 5/6m, L : 4/5m	Caduc	chatons, fin hiver
Houx - <i>Ilex aquifolium</i>	H : 6/7m, L : 4/5m	Persistant	fleurs insignifiantes, baies rouges
Prunellier - <i>Prunus spinosa</i>	H : 4/5m, L : 2/3m	Caduc	petites fleurs blanches, mars-avril
Lilas - <i>Syringua vulgaris</i>	H : 4/5m, L : 3/4m	Caduc	grands panicules roses, mai
Séringat - <i>Philadelphus coronarius</i>	H : 1/2m, L : 1/1,5m	Caduc	fleurs blanches, juin
Viorne aubier - <i>Viburnum opulus</i>	H : 4m, L : 3/4m	Caduc	grands panicules blancs, mai, baie rouge, automne
Aubépine monogine - <i>Crataegus monogyna</i>	H : 10m, L : 8m	Caduc	panicules arrondis blancs, mai
Troène champêtre - <i>Ligustrum vulgare</i>	H : 5m, L : 5m	Persistant	panicules de petites fleurs blanche, été
"Alroviens"			

* * * * *



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Équ.
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 313
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées sur secteur de Nieuil l'Espoir

(Liste à adapter aux conditions locales de sols et d'exposition)

* Strate arborée :

> en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol superficiel), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (si sol profond), fruitiers divers (alisier terminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, ...

> en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

* strate arbustive :

> en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

> en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirée van houttei, althéas, forsythia...

A proscrire :

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

- document réalisé par la DDAF 86 - février 2006 -