

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Pays d'Issoudun

4.1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Règlement

Modification de droit commun n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2024

Le Président, André Laignel

Démarche accompagnée par :



LAURE MARIEU ARCHITECTE DU PATRIMOINE

AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE



G&B
GARRIGUES
BEAULAC
ASSOCIÉS

SOMMAIRE

DISPOSITION GÉNÉRALES	P.3
ZONE UA	P.8
ZONE UB	P.16
ZONE UC	P.25
ZONE UV	P.33
ZONE UE	P.41
ZONE AU	P.48
ZONE AUE	P.54
ZONE 2AU	P.61
ZONE A	P.65
ZONE N	P.74
ANNEXES	P.82

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 – PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYAGER, URBAIN ET NATUREL

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des communes de : Chârost ; Chezal-Benoit ; Diou ; Issoudun ; Les Bordes ; Migny ; Paudy ; Reuilly ; Saint-Ambroix ; Saint-Georges-sur-Arnon ; Saint-Lizaigne et Ségry.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan 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 CU.
- Restent applicable les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'urbanisme.
 - article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - article R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - article R111-20 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 dispositifs, 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 dispositifs,
 - 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, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan 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 démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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 PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- 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.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

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

- 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 (R152-5 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 autorisée 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. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (R152-6 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 (R152-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 5 – PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYAGER, URBAIN ET NATUREL

Eléments de patrimoine bâti 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 repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques 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.

Mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.
- Pour les 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.
 - constructions relatives à la découverte et la mise en valeur du site.
- 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.

Alignements végétalisés 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.
- A ce titre, les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à condition de conserver un maillage fonctionnel.

Fiches conseils en annexes du présent règlement

- Des recommandations sont prévues dans le présent règlement concernant la qualité des devantures commerciales, la restauration du bâti traditionnel et la rénovation énergétique de l'habitat ancien. Elles sont regroupées dans les fiches conseils annexées au document.

- Dans les secteurs « risques industriels » identifiés sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions réglementaires spécifiques à chaque site annexées au présent règlement.

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Arnon, approuvé le 13 octobre 2004, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi, s'appliquent.

Risques liés à la circulation routière

- Nonobstant les règles définies dans les règlements de zones ci-après, à l'exception des règles liées aux routes à grande circulation qui demeurent applicables :
 - Le long des routes départementales de 2^{ème} catégorie, définies comme appartenant au réseau structurant complémentaire par le Schéma directeur routier départemental, l'implantation des constructions devra respecter la réglementation prévue à l'annexe 3 du présent règlement.
 - Le long des routes départementales de 3^{ème} catégorie, définies comme appartenant au réseau d'intérêt local par le Schéma directeur routier départemental, l'implantation des constructions devra respecter la réglementation prévue à l'annexe 3 du présent règlement.

Secteurs soumis aux risques industriels

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville patrimonial et historique du pôle urbain d'Issoudun et aux limites historiques des communes «points d'articulation territoriaux» (Charost ; Chezal-Benoit ; Reuilly). La zone UA regroupe des secteurs aux caractéristiques architecturales et urbaines qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Un sous-secteur est identifié :

UAi, défini afin de prendre en compte les risques inondation liés à la Théols et à l'Arnon, pour lesquels des PPRI s'appliquent.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UA 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UA 1.2 - Sont soumises à conditions :

Sont autorisées 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 non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.
- Les constructions à destination d'entrepôts, 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
- Dans le secteur UA_i, les constructions et installations autorisées dans la zone UB sont admises sous réserve du respect des dispositions du PPRi

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UA 1.3 – Secteurs de diversité commerciale (R151-37)

- Pour les bâtiments repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, il est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Cette disposition s'applique sur la totalité du linéaire hormis la largeur nécessaire à l'aménagement d'accès au bâtiment (notamment dans le cas d'aménagement d'accès nouveaux pour les étages habités).
- Dans le cadre d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévue dans la nouvelle construction.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.1 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Sur l'ensemble du secteur couvert par le SPR d'Issoudun, les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement du SPR
- Dans les autres secteurs que ceux couverts par le SPR d'Issoudun :
 - Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies. Dans le cas d'un retrait différent observable sur l'ensemble du linéaire de la rue, un retrait identique pourra être imposé pour la nouvelle construction.
- Cas particuliers :
 - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une des limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par le principe général de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne sont pas concernées par les dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Sur l'ensemble du secteur couvert par le SPR d'Issoudun, les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement du SPR.
- Dans les autres secteurs l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fait :
 - soit sur une ou plusieurs limites,
 - soit avec un retrait par rapport aux limites où la Distance (D) est calculée comme suit, $D=H/2$ avec une largeur minimale de retrait de 3 mètres.
Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché L'implantation par rapport aux limites latérales de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3m.
- Cas particuliers :
 - Lorsque la parcelle ne compte qu'une seule limite séparative latérale ou moins, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant. Dans ce cas les extensions ne peuvent représenter une emprise au sol supérieure à celle de la construction existante.
 - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.

Article UA 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé
- Dans le secteur UA_i affecté par un risque inondation, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est soumise aux dispositions du PPRI.

Article UA 2.4 - Hauteurs des constructions

- **Dans le secteur UA (hors périmètre concerné par le SPR)**
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder 12 mètres au faîtage soit 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50m à l'égout du toit.
- **Cas particuliers :**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UA 2.6 - Toitures et couvertures

- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle en matière de volumétrie et de matériaux avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes. Pour s'intégrer au paysage local les toitures des nouvelles constructions adopteront des teintes rouge-brun ou gris ardoise.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne à deux pans, si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures des constructions principales doivent être constituées d'un faîtage comprenant deux pans dont les pentes ne peuvent être inférieures à 45°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).
- Des pentes inférieures à celles imposées, des toitures à 1 pan ou plus de 2 peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.
- Les dispositifs techniques rapportés en toiture (climatisation, télécommunication, panneaux solaires...) ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Cas particuliers :
 - Les extensions et les vérandas ne sont pas concernées par l'ensemble des dispositions de cet article.
 - Dans le cas des annexes les toitures pourront être constituées d'un seul pan si celui-ci est supérieur à 20° ou pourront prendre la forme d'une toiture terrasse.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UA 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hors menuiseries et modénatures) doivent être compatibles avec les coloris usités traditionnellement dans la région, les enduits seront donc sables et beiges soutenus. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- L'utilisation du blanc pur est interdite.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Dans le cas des constructions neuves :
 - Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades principales ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
 - Une harmonie des couleurs et d'aspect est à rechercher avec les constructions avoisinantes.
- Dans le cas des réhabilitations de constructions existantes :
 - La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
 - Les chaînes d'angle, corniches, encadrements de baies ainsi que tout élément de modénature de façade seront conservés voire restitués pour être vus.
 - Les murs existants de façade en pierres de taille doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.

- Les murs en pierre de taille ne peuvent être enduits, sauf si le mauvais état reconnu de la pierre l'impose.

- Les dispositifs techniques rapportés en façade (climatisation, télécommunication, panneaux solaires...) ne seront pas visibles depuis l'espace public.

• Cas particuliers :

- Des couleurs différentes à celles prescrites à l'article UA2.7 peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principale et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.

Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade
- Les baies créées seront de proportions plus hautes que larges.
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques et choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement.
- Cas particuliers : Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures.

Article UA 2.9 - Éléments de patrimoine protégés

- Les éléments de patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

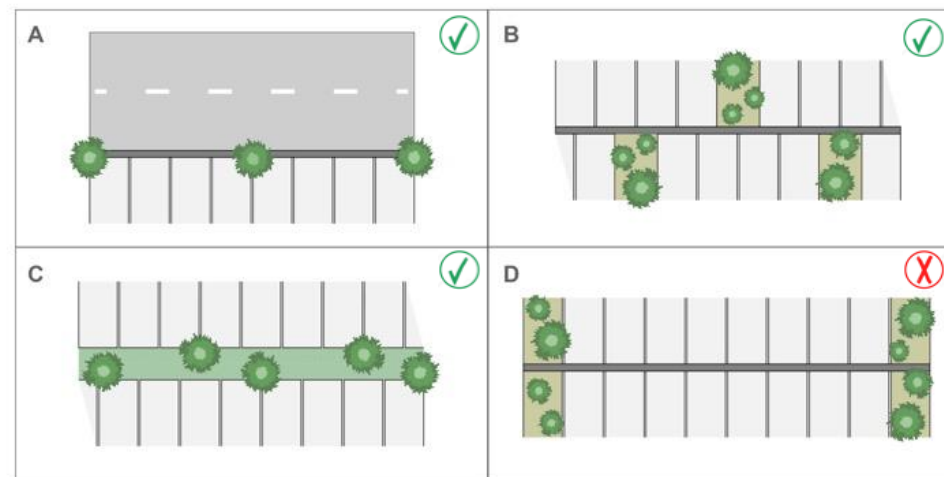
Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur ni en couleurs vives même partiellement.
- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être composés en panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé. Les brise-vues sont également interdits.
- La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 1,60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
 - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;
 - Le grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
 - Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Article UA 2.11 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



Article UA 2.12 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Les espaces verts protégés existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
 - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
 - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions prévues aux articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

- **Obligation de stationnements pour les véhicules motorisés :**

- Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur le terrain.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

STATIONNEMENT**Article UA 2.12 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- **Obligations de stationnements pour les vélos :**
 - Les constructions d'habitation 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 correspond,

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UA 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UA 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UA 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut 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.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UA 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UA 3.6 - Electricité – Téléphone

- 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).

ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs de faubourgs de la ville d'Issoudun. Elle comprend un secteur UBi, défini afin de prendre en compte les risques inondation liés à la Théols.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UB 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 1.2 - Sont soumises à conditions :

- **Sur l'ensemble de la zone UB, hors secteurs Ubi, sont autorisées sous conditions :**
 - Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.
 - Les constructions à usage commercial ou industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m².
 - Les constructions à destination d'entrepôts, 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 dans la zone.
- **Dans le secteur Ubi**, les constructions et installations autorisées dans la zone UB sont admises sous réserve du respect des dispositions du PPRi.

Article UB 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UB 1.4 – Secteurs de diversité commerciale (R151-37)

- Les rez-de-chaussée des constructions marqué par l'indication graphique « linéaire commerçant » ne peuvent pas changer de destination en faveur de l'habitation.
- Cette disposition s'applique au pas de porte identifié au document graphique.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Sur l'ensemble du secteur UB couvert par le SPR d'Issoudun : les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement du SPR.
- **Dans les autres secteurs que ceux couverts par le SPR d'Issoudun :**
 - Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017) annexé au présent règlement.
 - En dehors des secteurs impactés par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent être implantées :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait. Dans ce cas, le retrait maximal de la façade donnant sur la voie ou l'emprise publique ne pourra excéder 3 mètres comptés depuis l'alignement.
- Cas particuliers applicables aux zones UB
 - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UB 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, la Distance (D) est calculée comme suit, $D=H/2$ avec une largeur

minimale de retrait de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- De plus, vis-à-vis des limites contiguës avec une limite de zone A ou N : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de $D=H/2$ avec une largeur minimale de 3 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.

Article UB 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- **Sur l'ensemble de la zone UB, hors secteurs UBi, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée**
- **Dans le secteur UBi affecté par un risque inondation**, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est soumise aux dispositions du PPRI.

Article UB 2.4 - Hauteurs des constructions

- Sur l'ensemble du secteurs UB et UBi couverts par le SPR d'Issoudun, on appliquera le règlement du SPR.
- Sur les autres secteurs :
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 9 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UB 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle en matière de volumétrie et de matériaux avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes. Pour s'intégrer au paysage local les toitures des nouvelles constructions adopteront des teintes rouge-brun ou gris ardoise.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes inférieures à 40°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).
- Cas particuliers
 - Les locaux annexes, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UB 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hors menuiseries et modénatures) doivent être compatibles avec les coloris usités traditionnellement dans la région de ton sable ou beige soutenu. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UB 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article UB 2.9 - Eléments de patrimoine protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

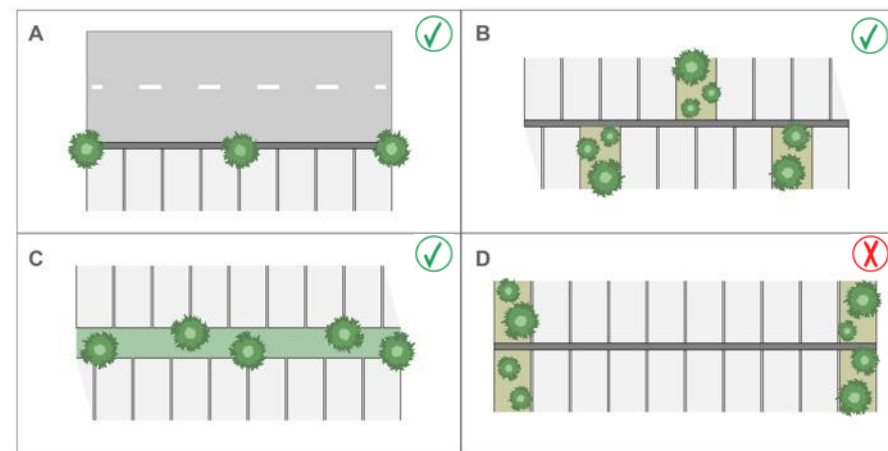
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UB 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 1,60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
 - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;
 - Le grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
 - Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- En secteur UB_i, les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Article UB 2.11 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



Article UB 2.12 – Éléments protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
 - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
 - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions prévues aux articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

STATIONNEMENT**Article UB 2.13 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- **Obligations de stationnements pour les vélos :**
 - Les constructions d'habitation 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.

- **Obligation de stationnements pour les véhicules motorisés :**
 - Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur le terrain.
 - Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UB 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UB 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UB 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UB 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de **défaut du** 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.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UB 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UB 3.6 - Electricité – Téléphone

- 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).

ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension et de développements contemporains du pôle urbain d'Issoudun et des communes «points d'articulation territoriaux» (Charost ; Chezal-Benoit et Reuilly).

Elle comprend deux secteurs :

- UCc, défini à Issoudun afin de permettre des hauteurs plus importantes ;
- UCi, défini afin de prendre en compte les risques inondations liés à la Théols et à l'Arnon.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UC 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

Article UC 1.2 - Sont soumises à conditions :

- **Sur l'ensemble de la zone UC et UCc, hors secteurs UCi, 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 usage de commerce et activités de service doivent présenter une surface de plancher maximale de 100 m² et doivent 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 associée sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée sur 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.

- **Dans le secteur UCi** les constructions et installations autorisées dans la zone UC sont admises sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

Article UC 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UB 1.4 – Secteurs de diversité commerciale (R151-37)

- Les rez-de-chaussée des constructions bordées par l'indication graphique « linéaire commerçant » ne peuvent pas changer de destination en faveur de l'habitation.
- Cette disposition s'applique sur la totalité du linéaire hormis la largeur nécessaire à l'aménagement d'accès au bâtiment (notamment dans le cas d'aménagement d'accès nouveaux pour les étages habités).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- **Sur l'ensemble du secteur couvert par le SPR d'Issoudun** : les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement du SPR.
- **En dehors du périmètre du SPR** :
 - Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017).
 - En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent présenter un retrait minimum de 5 mètres.
 - Cas particuliers :
 - Les annexes dont l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UC 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- **Sur l'ensemble du secteur couvert par le SPR d'Issoudun**, les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement du SPR
- **En dehors du périmètre du SPR** :
 - Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des

limites séparatives.

- En cas de retrait, la Distance (D) est calculée comme suit, $D=H/2$ avec une largeur minimale de retrait de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- De plus, vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zone A ou N : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de $D=H/2$ avec une largeur minimale de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites latérales.

Article UC 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- **Sur l'ensemble de la zone UC, hors secteurs Uci**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface.
- **Dans le secteur Uci affecté par le risque inondation**, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est soumise aux dispositions du PPRI.

Article UC 2.4 - Hauteurs des constructions

- **Dans la zone UC hors secteur UCc** la hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel ne peut excéder 9 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan, et 10 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- **Dans le secteur UCc**, la hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan et 16 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- Cas particuliers applicable à toute la zone :
 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UC 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre-brun à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).
- Les dispositifs techniques rapportés en toiture (climatisation, télécommunication, panneaux solaires...) ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Cas particuliers :
 - Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UC 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hors menuiseries et modénatures) doivent être compatibles avec les coloris usités traditionnellement dans la région de ton sable ou beige soutenu. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les chaînes d'angle, corniches, encadrements de baies ainsi que tout élément de modénature de façade seront conservés voire restitués pour être vus.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de matériaux brillant est interdit.
- Les dispositifs techniques rapportés en façade (climatisation, télécommunication, panneaux solaires...) ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UC 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade
- Les baies créées seront de proportions plus hautes que larges.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des volets roulants installés sur les façades des nouvelles constructions donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UC 2.9 - Les clôtures

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur
- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur ni en couleurs vives même partiellement.
- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être composés en panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé. Les brise-vues sont également interdits.
- La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
 - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;
 - Le grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
 - Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- En limite des zones agricoles et naturelles une haie vive constituée d'essences variées et adaptée à l'environnement d'une hauteur maximum de 1,60 mètres est imposée.
- Au sein du secteur UC_i, les clôtures doivent être transparente hydrauliquement.

Article UC 2.10 - Espaces libres

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine

terre.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Article UC 2.11 – Eléments protégés

- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres,;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

STATIONNEMENT**Article UB 2.12 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour deux logements sous forme de parkings regroupés.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- **Obligations de stationnements pour les vélos :**
 - Les constructions d'habitation 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.

- **Obligation de stationnements pour les véhicules motorisés :**
 - Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur le terrain.
 - Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UC 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 4,0 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UC 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UC 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UC 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut du 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.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UC 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UC 3.6 - Electricité – Téléphone

- 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).

ZONE UV

La zone UV correspond aux bourgs et villages hors pôle urbain et communes «points d'articulation territoriaux». Elle recouvre des tissus anciens et leurs extensions plus récentes.

Elle comprend un secteur UVi, défini afin de prendre en compte les risques inondation liés à la Théols et à l'Arnon.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UV 1.1 - Sont interdits :

- Les construction à usages de commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UV 1.2 - Sont soumises à conditions :

- **Sur l'ensemble de la zone UV, hors secteurs UVi, sont autorisées sous conditions :**
 - Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.
 - Les constructions à usage commercial ou industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m²
 - 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'habitation,
 - 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.

- 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.
- **Dans le secteur UVi** les constructions et installations autorisées dans la zone UV sont admises sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UV 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017) annexé au présent règlement.
- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de la voirie, avec un retrait minimum de 5m. Le principe général étant la recherche d'une harmonie avec les constructions adjacentes.
- Cas particuliers :
 - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UV 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, la Distance (D) est calculée comme suit, $D=H/2$ avec une largeur minimale de retrait de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- De plus, vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zone A ou N : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites latérales.

Article UV 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- **Sur l'ensemble de la zone UV, hors secteurs UVi, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.**
- **Dans le secteur UVi affecté par un risque inondation, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est soumise aux dispositions du PPRI :**

Article UV 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 9 mètres jusqu'au faîtiage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UV 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UV 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre-brun à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent pas présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).
- Cas particuliers :
 - Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UV 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hors menuiseries et modénatures) doivent être compatibles avec les coloris usités traditionnellement dans la région de ton sable ou beige soutenu, il est possible d'avoir recours à d'autres coloris afin de permettre une cohérence avec des bâtiments préexistants à proximité (rouge tuile ; lauze ; ardoise ; gris graphite ; vert foncé ; vert réséda). Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les enduits brillants sont interdits.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UV 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des volets roulants installés sur les façades des nouvelles constructions

donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article UV 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UV 2.10 - Les clôtures

- La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
 - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;
 - Le grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
 - Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- En limite des zones agricoles et naturelles une haie vive constituée d'essences variées et adaptée à l'environnement d'une hauteur maximum de 1,60 mètres est imposée.
- Au sein du secteur UVi, les clôtures doivent être transparente hydrauliquement.

Article UV 2.11 - Espaces libres

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
- Les règles du 2.11 ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Article UV 2.12 – Éléments protégés

- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres.;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

STATIONNEMENT**Article UV 2.13 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour deux logements sous forme de parkings regroupés.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- **Obligations de stationnements pour les vélos :**
 - Les constructions d'habitation 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.

- **Obligation de stationnements pour les véhicules motorisés :**
 - Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur le terrain.
 - Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UV 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UV 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UV 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UV 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut du 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.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UV 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UV 3.6 - Electricité – Téléphone

- 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).

ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces urbains à vocation d'activités économiques accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale. Elle comprend deux secteurs :

UEv, défini pour le développement des constructions économiques en lien avec la vini-viticulture.

UEi, défini afin de prendre en compte les risques inondation liés à la Théols et à l'Arnon.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UE 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les cinémas,
- Les carrières.

Article UE 1.2 - Sont autorisés sous conditions :

- **Dans la zone UE hors secteur UEv**
- Les habitations sont autorisées à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment, et,
 - qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités .
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 110 m².
- Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone Ue.
- **Dans le secteur UEv** seules les constructions en lien avec les activités vini-viticoles (du type chais) sont autorisées.
- Dans le secteur UEi les constructions et installations autorisées dans la zone UE sont

admises sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

Article UE 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long de la RD918

- Le long de la RD918, en dehors des espaces urbanisés existants, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Ces retraits ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans les autres cas

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017) annexé au présent PLUi.
- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux

dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 5 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- **Cas particuliers :**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.

Article UE 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UE 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé.
- Dans le secteur UEi affecté par un risque inondation, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est soumise aux dispositions du PPRi.

Article UE 2.5 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) ne peut excéder 15 mètres.
- Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences formelles ou techniques avérées.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE 2.6 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UE 2.7 - Toitures et couvertures

- Les toitures des volumes principaux des constructions doivent présenter une couleur sombre. Elles seront dans la même couleur que les façades mais dans un ton plus foncé.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Article UE 2.8 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Le blanc pur est interdit.
- L'association de deux couleurs est interdite.
- Les couleurs criardes sont interdites. L'usage de gris, par exemples gris beige RAL 1019, gris basalte RAL 7012, gris ardoise RAL 5008, gris lauze RAL 7006 ou brun gris RAL 8019, est à privilégier.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UE 2.9 – Energies renouvelables et performances environnementales

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique,
 - Un impact environnemental positif,
 - Une pérennité de la solution retenue,
- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergies renouvelable, est autorisée et encouragée sur les bâtiments d'activité.
- La pose de toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- 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.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UE 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures comprenant des éléments pleins (sauf végétaux) sont interdites.

Article UE 2.11 - Espaces libres

- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables, etc.) doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.
- Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorables à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale. La composition doit être favorable à la

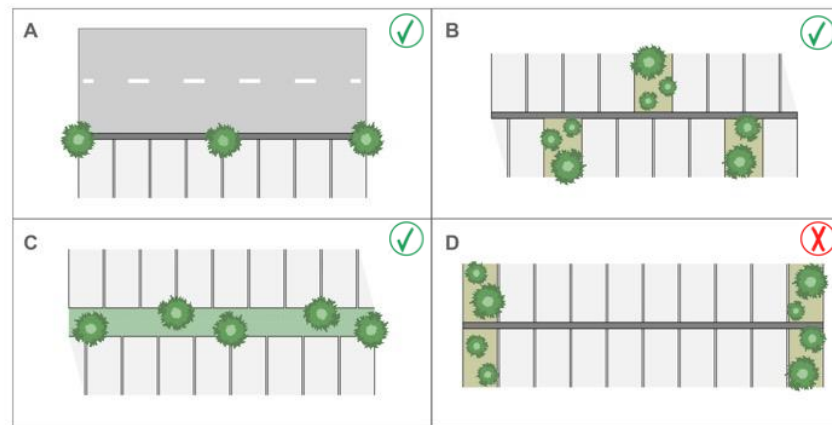
biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies.

Cas particuliers :

- Dans le cas des terrains situés en bordure de la RN151 :
 - Les terrains disposant d'une façade le long de la RN151 devront réaliser des aménagements à caractère paysager sur toute la frange de la parcelle non aedificandi mitoyenne de la RN151.
 - Les dépôts de matériaux, nécessaires et liés aux activités autorisées seront interdits en façades de la RN151.

Article UE 2.12 Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage de matériaux liés aux activités autorisées et les aires de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.



STATIONNEMENT

Article UE 2.13 - Stationnement des véhicules

- 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, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- 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 nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - 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.

Destinations / sous-destinations	Normes
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher de vente
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Article UE 2.14 - Stationnement des cycles non motorisés

- Obligations de stationnements pour les vélos : 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.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UE 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 5,0 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UE 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UE 3.3 - Eau potable

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

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UE 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut du 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.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UE 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UE 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE AU

Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain à dominante résidentielle. Les zones AU recouvrent des espaces destinés à être urbanisés, où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article AU 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les constructions destinées à l'exploitations agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article AU 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :
Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement. Le plan d'aménagement doit être compatible avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente tant au regard de principes d'aménagement que pour la programmation.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017) annexé au présent PLUi, l'implantation des constructions par rapport aux emprises et aux voies est non réglementé.

Article AU 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.

Article AU 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 60%.

Article AU 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 9 mètres jusqu'au faîtiage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.

- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article AU 2.6 - Toitures et couvertures

1°) Dispositions applicables à toutes les constructions

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre foncé à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article AU 2.7 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.

Article AU 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Les coffres des volets roulants installés sur les façades des nouvelles constructions donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Article AU 2.9 - Les clôtures**

- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 0,40 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur
- En limite des zones agricoles et naturelles une haie vive constituée d'essences variées et adaptée à l'environnement d'une hauteur maximum de 1,60 mètres est imposée.

Article AU 2.10 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.

STATIONNEMENT**Article AU 2.11 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - 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.
- **Obligation de stationnements pour les véhicules motorisés :**
 - Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur le terrain.
- **Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :**
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article AU 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article AU 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article AU 3.3 - Eau potable

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

Article AU 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées.

Article AU 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article AU 3.6 - Electricité – Téléphone

- 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).

ZONE AUe

Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain à dominante économique. Les zones AUe recouvrent des espaces destinés à être urbanisés, où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article AUE 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les cinémas,
- Les carrières,

Article AUE 1.2 - **Sont admis sous conditions**

- Les habitations sont autorisées à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment, et,
 - qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités .
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 110 m².
- Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone AUE.
- En secteur AUEv seules les constructions en lien avec les activités vini-viticoles (du type chais) sont autorisées.

Article AUE 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUE 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long de la RN151

- Le long de la RN151, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Ces retraits ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans les autres cas

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017) annexé au présent PLUi.
- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement.

Article AUE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites

séparatives.

- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.

Article AUE 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

Article AUE 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres..
- Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences formelles ou techniques avérées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AUE 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article AUE 2.6 - Toitures et couvertures

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront dans la même couleur que les façades mais dans un ton plus foncé.
- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergies renouvelable, est autorisée et encouragée sur les bâtiments d'activité.
- La pose de toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- 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.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article AUE 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Le blanc pur est interdit.
- L'association de deux couleurs est interdite.
- Les couleurs criardes sont interdites. L'usage de gris, par exemples gris beige RAL 1019, gris basalte RAL 7012, gris ardoise RAL 5008, gris lauze RAL 7006 ou brun gris RAL 8019, est à privilégier.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'emploi de matériaux brillants sont interdits.
- Cas particuliers : Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.

Article AUE 2.8 – Energies renouvelables et performances environnementales

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique,
 - Un impact environnemental positif,
 - Une pérennité de la solution retenue,
- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergies renouvelable, est autorisée et encouragée sur les bâtiments d'activité.
- La pose de toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales est autorisée.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- 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.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article AUE 2.9 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures comprenant des éléments pleins (sauf végétaux) sont interdites.

Article AUE 2.10 - Espaces libres

- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables, etc.) doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.
- Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorables à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies.

Cas particuliers :

- Dans le cas des terrains situés en bordure de la RN151 :
 - Les terrains disposant d'une façade le long de la RN151 devront réaliser des aménagements à caractère paysager sur toute la frange de la parcelle non aedificandi mitoyenne de la RN151.

- Les dépôts de matériaux, nécessaires et liés aux activités autorisées seront interdits en façades de la RN151.

Article AUE 2.11 Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage de matériaux liés aux activités autorisées et les aires de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

STATIONNEMENT

Article AUE 2.12 - Stationnement des véhicules

- 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, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- 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 nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - 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.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Destinations / Sous-destinations	Normes
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de $25 m^2$ de surface de plancher de vente
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entamée de $35 m^2$ de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Article AUe 2.13 - Stationnement des cycles non motorisés

- Obligations de stationnements pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à $250 m^2$ doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de $1,5m^2$ par tranche entamée de $100 m^2$ de surface de plancher.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article AUE 3.1 - 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.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 5,0 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article AUE 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article AUE 3.3 - Eau potable

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

Article AUE 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées.

Article AUE 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article AUE 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE 2AU

La zone 2AU recouvre des espaces destinés à être destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article 2AU 1.1 - Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1.2.

Article 2AU 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone :

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Non réglementé.

Article 2AU 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

Article 2AU 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé.

Article 2AU 2.4 - Hauteurs des constructions

- Non réglementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AU 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Non réglementé.

Article 2AU 2.6 - Toitures et couvertures

- Non réglementé.

Article 2AU 2.7 – Façades

- Non réglementé.

Article 2AU 2.8 – Percements et ouvertures en façades

- Non réglementé.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU 2.9 – Les clôtures

- Non réglementé.

Article 2AU 2.10 – Espaces libres

- Non réglementé.

STATIONNEMENT

Article 2AU 2.11 – Stationnement des véhicules

- Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 2AU 3.1 – Accès

- Non réglementé.

Article 2AU 3.2 – Voirie

- Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 2AU 3.3 – Eau potable

- Non réglementé.

Article 2AU 3.4 – Eaux usées

- Non réglementé.

Article 2AU 3.5 – Eaux pluviales

- Non réglementé.

Article 2AU 3.6 – Electricité – Téléphone

- Non réglementé.

ZONE A

La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle regroupe des espaces de grandes cultures, de maraîchages, de vignes...

La zone A comprend trois secteurs :

Av qui couvre les terres viticoles classées en AOC Reully ;

Ai qui correspond aux secteurs de la zone agricole impactée par le risque inondation de la Théols et de l'Arnon, faisant l'objet chacun d'un PPRI ;

Avi qui correspond aux terres viticoles classées en AOC Reully qui sont impactées par le risque inondation de la Théols, faisant l'objet d'un PPRI.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article A.1.1 – Sont interdits

- Tous les usages du sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article A.1.2.

En plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé.

Article A.1.2 - Sont admis sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ai, AV et AVi sous réserve du respect des dispositions des PPRi :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, celles-ci pouvant être liées à des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A en dehors des secteurs AV et AVi, et sous réserve du respect des dispositions des PPRi :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles doivent être implantées à moins de 200 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol

supérieure à 50 m² et une hauteur supérieure à 5 mètres. Elles doivent être implantées à moins de 50 mètres d'un des points de la construction principale à laquelle elle s'attache. A partir de la date d'approbation du PLUi, au maximum une annexe supplémentaire (hors piscine) pourra être réalisée sur le tènement accueillant une habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - que l'extension soit inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieur ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 m mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

Une unique extension par tènement pourra être réalisée sur les constructions autorisées à la date d'approbation du PLUi.

- Les locaux techniques industriels et des administrations publiques et assimilés, y compris les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des sites et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone :

Article A.1.3 Sont admises sous conditions dans les secteurs Ai et AVi les constructions et installations autorisées dans la zone A et le secteur AV sous réserve du respect des dispositions du PPRi

Article A.1.4 - Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

- Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ;
 - que la construction soit desservie par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la RD918 ou le long de la RN151, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Ces retraits ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Dans les autres cas

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017).
- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent présenter un retrait de minimum 5 m par rapport à la voirie.
- Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Hormis vis à vis des routes départementales, les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

• Berges, biefs et plans d'eau :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de la berge
- Dans le cadre d'une construction préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière, les travaux et aménagements sont autorisés

Article A.2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 10 mètres minimum depuis ces limites.
- Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.

- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Article A.2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementée

Article A.2.4 - Hauteurs des constructions

- Dans toute la zone A : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne pourra être supérieure à 15 mètres hors éléments techniques.
- Cas particuliers :
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
 - Les annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Cas particuliers concernant les dispositions des articles A 2.5 à A 2.11 :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article A 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.
- 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.

Article A 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux ainsi qu'à l'activité agricole prévalant dans cette zone.
- L'aspect des bâtiments agricoles devra prendre en compte son environnement naturel et paysager en s'adaptant à la topographie et en respectant l'orientation des faitages des bâtiments existants. Il convient de privilégier les teintes sombres et mates (gris-beige ; brun-rouge ; vert foncé).
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur.
- La toiture sera dans une teinte de gris foncée.
- La toiture sera dans la même couleur que les façades mais dans un ton plus foncé.

Article A 2.7 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de matériaux brillant est interdit.
- La couleur sombre et mate des façades sera choisie en fonction du contexte paysager : vert foncé sur un fond boisé (vert olive RAL 6003), beige foncé sur un fond de cultures (gris beige RAL 1019 ou lauze RAL 7006), ou brun dans un contexte déjà bâti (brun rouge RAL 8012).
- L'association des deux couleurs, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Les bâtiments ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage des façades.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conforme aux tonalités d'usages sur le territoire. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux prescriptions de l'art. A2.7

Article A 2.8 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des stores roulants installés sur les façades des nouvelles constructions d'habitation donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article A 2.9 – 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 sans contrevenir aux activités agricoles.
- 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.

Article A 2.10 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des

locaux.

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- En secteur Av, les maisons de vignes doivent être préservées, leur réhabilitation doit être réalisée dans le respect des caractères vernaculaires (volumétrie, matériaux de toiture et de façade, etc.) des constructions.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.11 – Clôtures

- Les clôtures doivent être végétalisées et/ou grillagées.

Article A.2.12 - Espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doit favoriser la végétalisation.
- Les espaces maintenus libres après implantation des constructions peuvent faire l'objet d'un traitement paysager.

Article A.2.13 – Éléments de paysage protégés

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions prévues aux articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
 - Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).
- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée

:

- Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
- Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ;
- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
- Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A.3.1 – Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article A.3.2 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article A.3.3 – Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut du 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.
- Les eaux résiduaires provenant des activités seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article A.3.4 – Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux

pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend sept secteurs :

NCh, spécifique aux secteurs de château, tout comme le secteur Nchi qui est impacté par le risque inondation de la Théols et de l'Arnon pour lesquels des PPRI s'appliquent ;

Ni, correspondant aux secteurs de la zone naturelle impactés par le risque inondation de la Théols et de l'Arnon pour lesquels des PPRI s'appliquent ;

NL, recouvrant des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme, tout comme le secteur NLi qui est impacté par le risque inondation de la Théols et de l'Arnon pour lesquels des PPRI s'appliquent ;

Ns spécifique à des secteurs naturels sensibles qu'il convient de préserver de toute forme d'aménagement, tout comme le secteur Nsi qui est impacté par le risque inondation de l'Arnon pour lequel un PPRI s'applique.

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article N.1.1 – Sont interdits

En raison de la qualité environnementale, paysagère, agricole, forestière et naturelle des sites, aucune construction autre que celles visées à l'article N1.2 ne peut être autorisée.

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone

- 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 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 aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, y compris les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition que les incidences sur les espaces naturels soient maîtrisées.

Article N.1.3 – Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone N stricte (hors secteurs)

En complément du 1.2, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

- Et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risque pour le voisinage,
 - Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - Que l'extension soit inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieur ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 m mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

Une unique extension par tènement pourra être réalisée sur les constructions autorisées à la date d'approbation du PLUi.

- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
 - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol,
 - et, d'être implantées à moins de 30 m de la construction existante.

A partir de la date d'approbation du PLUi, au maximum une annexe supplémentaire (hors piscine) pourra être réalisée sur le tènement accueillant une habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique 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 ne compromette pas l'exercice d'une activité forestière sur le terrain,
 - et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site,
 - 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, cinéma, 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 4,0 mètres de large minimum.

Article N.1.4 Sont admises sous conditions dans les secteurs Ni, Nchi, NLi et Nsi les constructions et installations autorisées dans la zone N et les secteurs correspondants, sous réserve du respect des dispositions du PPRI

Article N.1.5 Sont admis sous conditions dans le secteur NL

- En complément des dispositions du N 1.2, sont autorisées à condition d'être en lien avec la valorisation du site :
 - Les constructions destinées à la restauration,
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
 - Les constructions et installations liées aux activités sportives motorisées,
 - Les terrains de camping et de caravaning,
 - Les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air,

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans le secteur.

Article N.1.6 – Sont admis sous condition dans le secteur Ns

- En complément des dispositions du N 1.2, sont autorisés, 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 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 N.1.7 – Sont admis sous condition dans le secteur NCh

- En complément des dispositions du N 1.2, sont autorisés les bâtiments et structures nécessaires l'entretien, la rénovation, la réhabilitation ou la visite par le public, ou s'inscrivant dans un projet de restitution architecturale, de création artistique ou de mise en valeur.

Article N.1.8 - Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

- Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole et forestière existante, ni la circulation agricole (engins et animaux), ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité ;
 - que la construction soit desservie par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la RD918 ou le long de la RN151, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Ces retraits ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Dans les autres cas

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics dans le respect du schéma routier départemental (arrêté n° 36-2017-04-06-002 du 06 avril 2017).
- En dehors des secteurs impacté par les voiries concernées par le schéma routier départemental, les constructions doivent présenter un retrait de minimum 5 m par rapport à la voirie.

Article N 2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Article N 2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Dans les secteurs NL : les constructions non contigües doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 5 mètres.

Article N 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- Dans les secteurs NL et Nch : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% du terrain.
- Dans la zone N hors secteurs NL et Nch : non règlementé.

Article N 2.5 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.
- Cas particuliers :
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.
- Les annexes aux constructions existantes ne pourront être supérieures à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cas particulier : les équipements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics ainsi que les aérogénérateurs ne sont soumis à aucune disposition des articles de ce paragraphe.

Article N 2.6 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.
- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

Article N 2.7 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux.
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.

Article N 2.8 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent rester en harmonie. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.

Article N 2.9 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.

Article N 2.10 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.11 – Les clôtures

- Les clôtures (hors portails et portillons) sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée ou non,
 - Soit d'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit d'une barrière simple (constituée par des lisses par exemple) doublée ou non d'une haie vive.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions prévues aux articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être

préservées.

- Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
- Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

Article N 2.13 – Espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est fortement conseillée.

Article N 2.14 – Stationnement

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

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article N 3.1 – 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.

Article N 3.2 – Voirie

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

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article N 3.3 – Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article N 3.4 – Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas de défaut du 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.

- Les eaux résiduaires provenant des activités seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article N 3.5 – Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

ANNEXES

1. DÉFINITIONS

DÉFINITIONS

ACCÈS

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

AFFOUILLEMENT

Extraction de 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.

ANNEXE

Bâtiments secondaires non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie : garage, stockage, etc. Dans le présent règlement, les piscines sont soumises aux dispositions visant les annexes.

CONSTRUCTION

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

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

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Hébergement

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

Commerce et activité de service

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.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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.

Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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.

Etablissements 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 maisons de santé, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

DÉFINITIONS

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.

Equipements sportifs

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

Autres équipements recevant du public

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

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

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

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

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DÉPENDANCE

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.

EMPRISE AU SOL

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (sauf débords de toiture, et sans encorbellement ni poteaux de soutien). Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

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).

EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclus des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. Cette définition indique une taille maximale que le règlement du PLU peut d'avantage limiter.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain

FAÇADE

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

HAUTEUR

La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

DÉFINITIONS

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

LIMITES SÉPARATIVES DE FOND DE PARCELLE

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

MENUISERIES

Sont considérées comme faisant partie des menuiseries les portes, fenêtres et volets (battants ou roulants).

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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 concerté (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 identifiées par un numéro.

RETRAIT

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TERRAIN

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

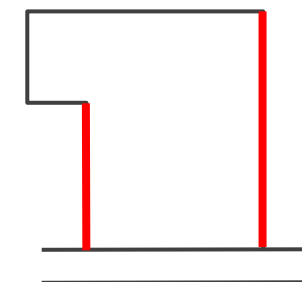
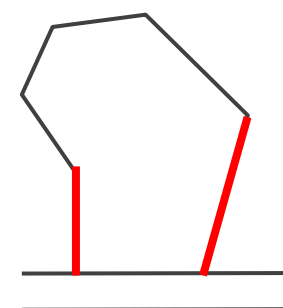
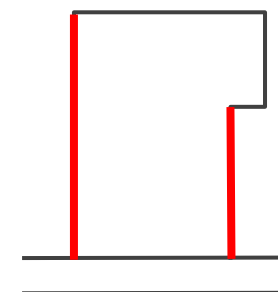
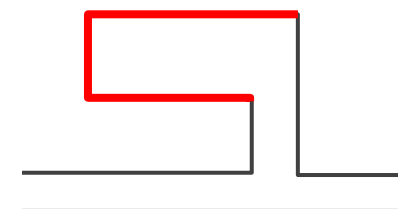
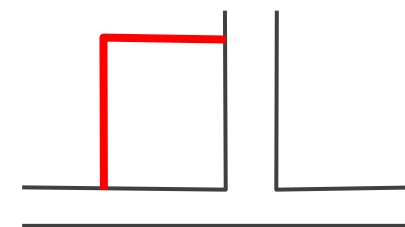
TERRAIN NATUREL

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.

VOIES

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



Exemples d'identification des limites séparatives (représentées en rouge / gras)

2. FICHES CONSEILS

LEXIQUE

APPUI : partie horizontale inférieure d'une fenêtre ou d'une baie.

BANDEAU : partie supérieure de la devanture recevant l'enseigne.

BANDEAU D'ÉTAGE : marque la limite entre deux étages. Il est destiné à recevoir le bandeau d'enseigne.

BANDEAU FILANT : petites moulures soulignant les étages.

CHAÎNE D'ANGLE : structure verticale maçonnée constituée d'éléments appareillés tels que les briques ou les pierres de taille. Elle permet de rigidifier et stabiliser l'ouvrage.

CHASSIS : partie menuisée d'une fenêtre

CORNICHE : ensemble de moulures formant le couronnement d'une devanture ou la transition entre la façade et la couverture.

IMPOSTE : Partie pleine ou vitrée située au dessus d'une porte

LAMBREQUIN : partie tombante frontale d'un store ou permettant de dissimuler la partie haute d'un volet, il est alors implanté dans le tableau.

LINTEAU : partie supérieure d'une ouverture. Il peut être droit ou cintré s'il épouse la forme d'une courbe.

MOULURE : ornement linéaire en relief ou en creux

PIÉDROIT : partie latérale du tableau.

SOUBASSEMENT : partie inférieure d'une construction délimitée de la façade par un bandeau filant ou par une différenciation de la finition des enduits.

TABLEAU : encadrement de la fenêtre.

TRUMEAU : partie maçonnée entre 2 baies.

LIENS UTILES

CHARTRE D'ENSEIGNES ET DE FACADES COMMERCIALES, Pays Sologne-Val-Sud
CHARTRE DES DEVANTURES COMMERCIALES DE DREUX



Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) sont des services relevant du ministère de la culture chargés de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant. Unités territoriales de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) du Centre, les STAP sont implantés dans chaque département. Ils assurent le relais de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine et à la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du cadre de vie dans une perspective de d'aménagement durable des territoires.

Les STAP sont à la disposition de tout citoyen souhaitant engager des travaux dans les espaces protégés. Ils accompagnent également les principaux acteurs des politiques d'aménagement du territoire : les collectivités locales, les autres services de l'État en charge du suivi des politiques urbaines, les professionnels maîtres d'ouvrage ou maîtres d'oeuvre.

STAP du Cher

6 place de la Pyrotechnie – 18000 BOURGES
 Téléphone : 02 48 48 17 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 8h30-12h et de 14h-16h45.
 Mail : sdap.cher@culture.gouv.fr

STAP d'Eure-et-Loir

Cité Administrative -15 place de la République - 28000 CHARTRES
 Téléphone : 02 37 36 45 85
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h, et les mardi et jeudi de 14h-17h
 Mail : sdap.eure-et-loir@culture.gouv.fr

STAP de l'Indre

Cité administrative Bertrand bâtiment F - Boulevard George Sand - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
 Téléphone : 02 54 08 78 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h et de 14h-17h.
 Mail : sdap.indre@culture.gouv.fr

STAP d'Indre-et-Loire

36 rue de Clocheville - BP 5949 - 37059 TOURS
 Téléphone : 02 47 31 03 03
 Accueil téléphonique : les lundi et mercredi de 9h à 12h, les mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.
 Mail : sdap.indre-et-loire@culture.gouv.fr

STAP du Loir-et-Cher

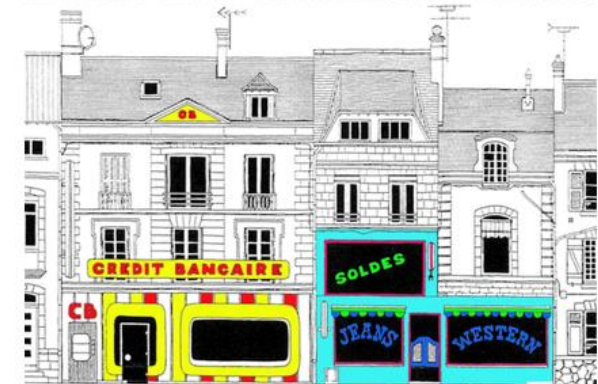
17 quai de l'Abbé Grégoire - 41000 BLOIS
 Téléphone : 02 54 55 78 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h30-12h
 Mail : sdap.loir-et-cher@culture.gouv.fr

STAP du Loiret

6 rue de la Manufacture - 45043 ORLEANS cedex
 Téléphone : 02 38 53 34 26
 Accueil téléphonique : le lundi de 10h30 à 12h00, du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.
 Mail : sdap.loiret@culture.gouv.fr



DEVANTURES COMMERCIALES



Dessin Philippe ANDRIEU STAP 41 et Patrick TREMILLON STAP 45

A l'occasion d'une cession, d'une transformation ou d'une rénovation de commerce, de nombreuses devantures commerciales sont amenées à être modifiées tout ou en partie. Cette fiche a pour but de vous aider à faire des choix judicieux en fonction de la typologie de l'immeuble.

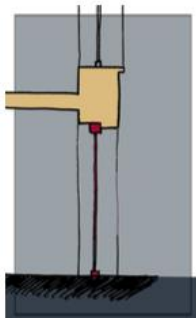
PRINCIPE D'UNE DEVANTURE

La devanture d'un commerce a pour vocation de permettre son identification. Une rue est principalement caractérisée par l'ensemble de ses devantures. En fonction des époques, des goûts, des techniques de mise en œuvres les silhouettes des rues changent. Il est donc important de concevoir son projet de façon à mettre en valeur l'enseigne commerciale et l'espace public.

LA DEVANTURE EN FEUILLURE :

Elle se caractérise par un retrait par rapport à la façade d'environ 15 cm. Le châssis vient alors prendre place dans une feuillure à l'intérieur du mur.

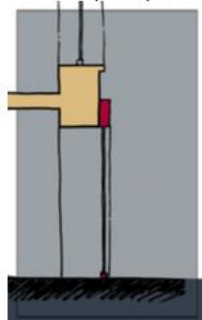
La pierre d'encadrement doit rester apparente. Ainsi, elle devra être dégagée si elle a été dissimulée. Elle sera nettoyée et, si elle présente un état de dégradation avancée, remplacée par une pierre de provenance identique.



LA DEVANTURE EN APPLIQUE :

Elle se caractérise par une saillie par rapport à la façade de 20 cm maximum. Le châssis vient alors prendre place dans un ensemble en bois plaqué sur la façade.

Cette typologie permet de dissimuler des défauts de façade. Dans le cas où l'immeuble présente un intérêt patrimonial ce type de devanture est proscrit sauf si ce principe est contemporain de l'immeuble.



2

LA COMPOSITION :

La devanture mise en œuvre doit s'adapter à la typologie du bâti. Une composition d'ensemble harmonieuse permet de mettre en valeur le commerce. Pour cela les percements au rez-de-chaussée sont alignés avec ceux de l'étage. La devanture est propre à un immeuble. Elle est présente uniquement au rez-de-chaussée.



3

LES COULEURS :

Les devantures sont en bois, en acier ou en aluminium selon la typologie et la datation de l'immeuble. Les profils moulurés existants seront conservés et restitués. Ils seront d'aspect fins. Les devantures sont toujours mises en peinture dans des tons soutenus à sombres. (voir fiche conseil « Les couleurs »)

ELEMENTS RAPPORTES

Une devanture commerciale peut être accompagnée d'une enseigne, d'un drapeau, d'un store banne, d'un éclairage... Ces différents éléments ne doivent en aucun cas perturber la lisibilité de la rue ni de la façade.

L'ENSEIGNE BANDEAU :

L'enseigne bandeau doit avoir un graphisme simple et des couleurs sobres afin de permettre une meilleure lisibilité et une intégration dans son environnement.

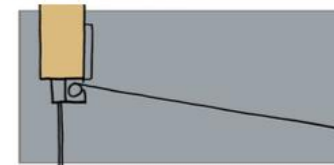


L'ENSEIGNE DRAPEAU :

De la même façon que l'enseigne bandeau, le drapeau doit être sobre. Il est placé dans l'alignement du bandeau, placé dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble.

LE STORE BANNE :

Un système de store banne est mis en place uniquement pour la protection solaire. Il doit être neutre et en harmonie avec la façade. Il ne recevra pas de publicité. Il sera placé sous l'enseigne et intégré à la menuiserie.



LA VITROPHANIE :

Les éléments rapportés sur les vitrines ne doivent pas prendre la totalité de la surface vitrée et rester discret. Ils doivent également être en harmonie avec l'ensemble de la devanture et de la façade.

L'ECLAIRAGE ET LES RIDEAUX METALLIQUES :

Ces éléments doivent être pris en considération lors de l'élaboration du projet pour être les plus discrets possible. L'éclairage indirect et les sécurisations intérieurs sont à privilégier. Les volets roulants sont proscrits.

A SAVOIR

Les climatiseurs, câbles électriques ou tout autre appareil technique ne sera pas visible en façade.

Pour toute création ou modification d'enseigne commerciale une « Déclaration préalable d'un dispositif ou matériel supportant la la publicité, une préenregistré ou une enseigne » doit être déposé en mairie.

4

À RETENIR

L'isolation de son logement est importante pour permettre une réduction de la consommation d'énergie. Il n'existe pas de solution toute faite mais une multitude de techniques à mettre en œuvre en fonction du type de bâti.

La pose d'un isolant n'est pas l'unique intervention à réaliser, dans la plus part des cas elle ne suffit pas. Il est donc conseillé de faire appel à un thermicien pour déterminer précisément les interventions à réaliser.

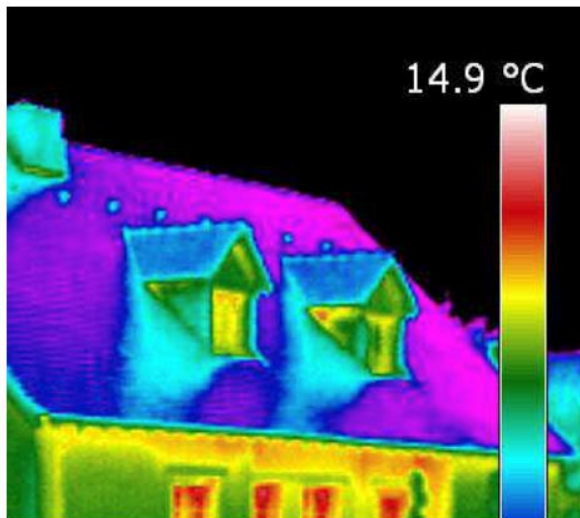
Dans le cas d'un édifice à intérêt patrimonial, les procédés utilisés ne devront pas le dénaturer.

LIENS UTILES

ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)
<http://www.ademe.fr/>
 Fiche « Isoler son logement »

ENRABF <http://www.enrabf.fr/>
 Fiches « Connaissance du bâti ancien »
 « Interventions à réaliser, à éviter »

MAISONS PAYSANNES DE FRANCE
<http://www.maisons-paysannes.org/>
 Fiches « Amélioration thermique du bâti ancien »



DRAC Centre - Fiche conseil « Isoler son logement » - Mise à jour : novembre 2014



Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) sont des services relevant du ministère de la culture chargés de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant. Unités territoriales de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) du Centre, les STAP sont implantés dans chaque département. Ils assurent le relais de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine et à la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du cadre de vie dans une perspective de d'aménagement durable des territoires.

Les STAP sont à la disposition de tout citoyen souhaitant engager des travaux dans les espaces protégés. Ils accompagnent également les principaux acteurs des politiques d'aménagement du territoire : les collectivités locales, les autres services de l'État en charge du suivi des politiques urbaines, les professionnels maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre.

STAP du Cher

6 place de la Pyrotechnie - 18000 BOURGES
 Téléphone : 02 48 48 17 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 8h30-12h et de 14h-16h45.
 Mail : sdap.cher@culture.gouv.fr

STAP d'Eure-et-Loir

Cité Administrative -15 place de la République - 28000 CHARTRES
 Téléphone : 02 37 36 45 85
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h, et les mardi et jeudi de 14h-17h
 Mail : sdap.eure-et-loir@culture.gouv.fr

STAP de l'Indre

Cité administrative Bertrand bâtiment F - Boulevard George Sand - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
 Téléphone : 02 54 08 78 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h et de 14h-17h.
 Mail : sdap.indre@culture.gouv.fr

STAP d'Indre-et-Loire

36 rue de Clocheville - BP 5949 - 37059 TOURS
 Téléphone : 02 47 31 03 03
 Accueil téléphonique : les lundi et mercredi de 9h à 12h, les mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.
 Mail : sdap.indre-et-loire@culture.gouv.fr

STAP du Loir-et-Cher

17 quai de l'Abbé Grégoire - 41000 BLOIS
 Téléphone : 02 54 55 76 80
 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h30-12h
 Mail : sdap.loir-et-cher@culture.gouv.fr

STAP du Loiret

6 rue de la Manufacture - 45043 ORLEANS cedex
 Téléphone : 02 38 53 34 26
 Accueil téléphonique : le lundi de 10h30 à 12h00, du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.
 Mail : sdap.loiret@culture.gouv.fr



ISOLER SON LOGEMENT



Le logement représente 75 % du bâti français. L'amélioration de ses qualités énergétiques est donc une nécessité dans l'objectif de réduire la consommation d'énergie.

Il existe de nombreux produits et techniques qui permettent à un bâtiment de réduire ses dépenses énergétiques. Il faut néanmoins mettre en œuvre les bonnes solutions afin que l'opération soit la plus efficace possible tout en préservant les qualités architecturales de celui-ci.

TYPE DE BÂTI

Le bâti traditionnel (avant 1948) et le bâti contemporain sont très différents en terme d'isolation. Il est essentiel de mettre en œuvre les bonnes solutions afin d'assurer la pérennité du bâti et l'efficacité de l'intervention.

LE BÂTI CONTEMPORAIN :

Il est tempéré et ventilé de façon mécanique. Les matériaux industriels utilisés (béton, enduits, peinture, bardages, matériaux composites...) le rendent hermétique et indépendant de son environnement.



LE BÂTI TRADITIONNEL :

Il a des qualités thermiques et hydriques naturelles, il vit avec son environnement, c'est un bâti qui « respire ». Les matériaux employés (pierre, terre cuite, mortier de chaux...) et leur mise en œuvre créent un équilibre subtil qui doit être conservé au risque de mettre en péril l'édifice.



ISOLER SON LOGEMENT

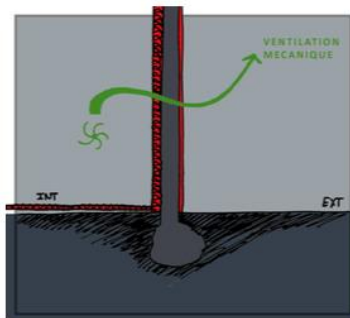
Après avoir déterminé le type de bâti il faut s'assurer du bon état de l'édifice. Il ne faut pas masquer des anomalies. Il est donc impératif de réparer avant toute intervention d'isolation. Les solutions techniques appropriées peuvent alors être mises en œuvre.

2

ISOLER UN BÂTI CONTEMPORAIN :

Le choix de l'isolation et de la technique dépend des qualités architecturales du bâtiment et de sa structuration. Dans tous les cas, le principe est de recouvrir la structure du bâtiment d'un matériau isolant et étanche pour réduire les flux d'air avec l'extérieur.

Si le bâtiment présente des modénatures en façade, une isolation intérieure devra être envisagée. Dans le cas contraire l'isolation par l'extérieur est possible. Il ne faut pas oublier que l'ensoleillement sera réduit ainsi que le débord de toiture.

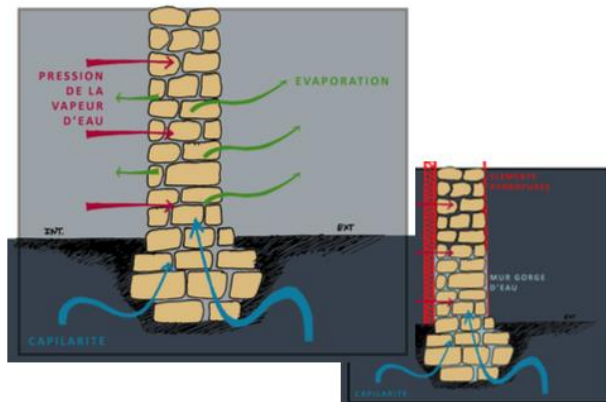


3

ISOLER UN BÂTI TRADITIONNEL :

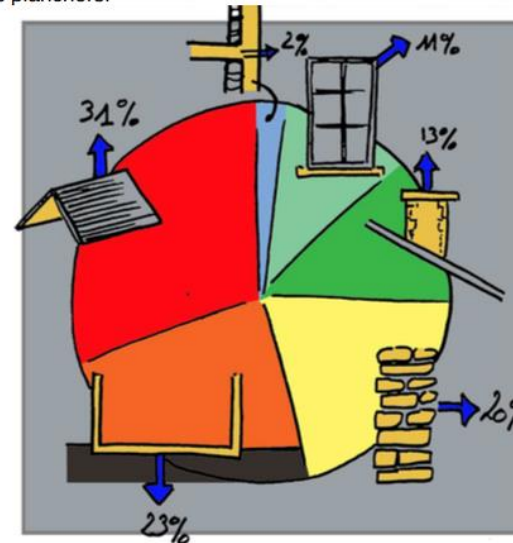
La restauration du bâtiment dans son état initial lui permettra de retrouver ses caractéristiques thermiques d'origine. Il faut souvent remplacer un enduit imperméable (qui contraint l'eau à rester dans le mur). Cela peut être suffisant pour améliorer les qualités thermiques du bâtiment.

Il ne faut en aucun cas poser un isolant étanche au risque d'emprisonner l'eau dans la maçonnerie. Il faut mettre en œuvre des isolations perspirantes, intérieures et dissociées de la structure principale.



RÉPARTITION DES DÉPERDITIONS :

L'isolation des murs n'est pas l'unique intervention à réaliser. Ce n'est pas non plus obligatoirement la plus judicieuse. En effet, dans une habitation traditionnelle la part la plus importante des déperditions se fait pas les toitures puis par les planchers.



LA SENSATION DE FROID ET DE CHAUD :

Dans tout bâtiment, même très isolé, il est possible d'avoir une sensation de froid en raison des matériaux de revêtements utilisés. Le carrelage, la faïence, l'acier, la pierre, le béton... sont des matériaux qui donnent une sensation de froid. Au contraire, le bois, la moquette, certaines couleurs, donnent une impression de chaleur. L'usage de matériaux à faible émissivité permet de réduire la température ambiante tout en conservant une sensation de chaleur.

Il faut savoir que les murs en pierre étaient toujours recouvert de tentures, boiseries, pour augmenter l'effet de chaleur.



4

ENVIRONNEMENT

Les aménagements existants aux abords des constructions traditionnelles participent de leur mise en valeur. Une attention particulière sera apportée à la conservation et à la restauration des éléments constituant l'environnement de la construction : clôtures maçonnées ou haies végétales, grilles anciennes, éléments de fermetures, arbres remarquables...



DRAC Centre - Fiche conseil «Restaurer un bâtiment traditionnel»
Mise à jour : octobre 2013

5



Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) relèvent du ministère de la culture et sont chargés de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant. Unités territoriales de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) du Centre, les STAP sont implantés dans chaque département. Ils assurent le relais de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine et à la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du cadre de vie dans une perspective de d'aménagement durable des territoires.

Les STAP sont à la disposition de tout citoyen souhaitant engager des travaux dans les espaces protégés (secteur sauvegardé, ZPPAUP ou AVAP, abords de monuments historiques, sites classés ou inscrits). Ils accompagnent également les principaux acteurs de l'aménagement du territoire : les collectivités locales, les autres services de l'État en charge du suivi des politiques urbaines, les professionnels maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre.

STAP du Cher

6 place de la Pyrotechnie – 18000 BOURGES
Téléphone : 02 48 48 17 80
Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 8h30-12h et de 14h-16h45.
Mail : sdap.cher@culture.gouv.fr

STAP d'Eure-et-Loir

Cité Administrative -15 place de la République -28000 CHARTRES
Téléphone : 02 37 36 45 85
Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h et de 14h-17h et les mardi et jeudi de 14h à 17h
Mail : sdap.eure-et-loir@culture.gouv.fr

STAP de l'Indre

Cité administrative Bertrand bâtiment F - Boulevard George Sand - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
Téléphone : 02 54 08 78 80
Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h-12h et de 14h-17h.
Mail : sdap.indre@culture.gouv.fr

STAP d'Indre-et-Loire

36 rue de Clocheville - BP 5949 - 37059 TOURS
Téléphone : 02 47 31 03 03
Accueil téléphonique : les lundi et mercredi de 9h à 12h, les mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.
Mail : sdap.indre-et-loire@culture.gouv.fr

STAP du Loir-et-Cher

17 quai de l'Abbé Grégoire - 41000 BLOIS
Téléphone : 02 54 55 76 80
Accueil téléphonique : les lundi et mercredi de 9h30 à 12h
Mail : sdap.loir-et-cher@culture.gouv.fr

STAP du Loiret

6 rue de la Manufacture - 45043 ORLEANS
Téléphone : 02 38 53 34 26
Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf lundi matin.
Mail : sdap.loiret@culture.gouv.fr

6



RESTAURER UN BÂTIMENT TRADITIONNEL



Le bâti traditionnel correspond aux bâtiments construits avec des matériaux naturels assemblés selon des savoir-faire hérités d'une tradition locale. Ces techniques anciennes utilisent principalement la pierre, la terre, le bois, la chaux, le chaume...

Toute intervention, modification ou extension d'une construction traditionnelle doit tenir compte des caractéristiques et du style architectural existant dans un souci de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine commun.

Les caractéristiques d'une construction ancienne, son implantation et son agencement, résultent généralement des contraintes liées aux conditions climatiques, aux modes de mise en œuvre des matériaux et aux usages propres à ce bâti.

L'observation d'une construction traditionnelle constitue la première source d'information permettant de faire les bons choix.

1



VOLUMETRIE

Une restauration soucieuse de préserver les qualités architecturales d'une construction traditionnelle devra avant tout respecter la volumétrie du bâtiment, c'est à dire ses dimensions, sa forme et ses proportions.

Lorsque la volumétrie a été dénaturée, le projet de restauration s'attachera à retrouver les dispositions d'origine.

COMPOSITION

L'observation méthodique de la composition d'une façade permet de comprendre la composition initiale de la façade : proportion des fenêtres, ouvertures régulières ou aléatoires, symétrie, largeur des lucarnes...

La restauration devra tenir compte de la composition et de l'histoire du bâtiment : proportions et implantation des percements, respect des éléments de décors... La décoration des façades sera conservée (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux...).

On évitera l'ajout d'éléments susceptibles de perturber l'équilibre de la façade : ouvertures incohérentes, volets roulants, menuiseries industrielles...

MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés dans la construction traditionnelle proviennent généralement de l'exploitation naturelle du site : carrières de pierres et d'ardoises, briques et tuiles à base d'argile, structures et menuiseries en bois, enduits à base de sables locaux, peintures à base de pigments naturels...

D'une manière générale, les matériaux existants en façade et en toiture seront soigneusement entretenus pour préserver l'authenticité de la construction.

On veillera par ailleurs à utiliser des matériaux et des techniques de réalisation proches de celles existantes.

La mise en œuvre de ces matériaux nécessite l'intervention de professionnels maîtrisant les techniques traditionnelles. On veillera à éviter tout recours à des matériaux d'imitation et à des techniques industrielles peu compatibles avec le caractère de la construction.

Les teintes seront choisies en accord avec la nature des matériaux dans un souci d'harmonie générale avec le paysage environnant.

2

LA REFECTION DES ENDUITS

- L'utilisation d'enduits prêts à l'emploi mono-couche, de teinte artificielle et de finition grattée, banalise l'aspect traditionnel du bâtiment.

- L'emploi d'enduits traditionnels, réalisés au mortier de chaux et sable de carrière, de finition adaptée au style architectural est à privilégier. L'utilisation de sables locaux permet d'obtenir une teinte naturelle beige soutenu, en accord avec les enduits anciens avoisinants.



LE CHANGEMENT DES MENUISERIES

- L'utilisation de menuiseries inadaptées dénature la qualité architecturale du bâtiment (PVC, volets roulants...).

- Afin de mettre en valeur le caractère traditionnel du bâtiment, il est conseillé de restaurer les menuiseries anciennes ou de les remplacer par des menuiseries identiques aux modèles d'origine (voir fiche conseil «Les menuiseries»).



3

LA REFECTION DES COUVERTURES

- L'utilisation de tuiles industrielles, la pose de châssis de toit disproportionnés et la démolition des lucarnes et des cheminées existantes altèrent le caractère traditionnel du bâtiment.

- L'emploi de tuiles de modèle traditionnel, la restauration des lucarnes et des cheminées permettent de préserver les qualités patrimoniales de la construction.



LES CHOIX DE RESTAURATION

- L'utilisation de techniques de restauration inappropriées fait disparaître les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et altère les qualités de l'ensemble urbain.

- Le choix d'une restauration soignée permet de mettre en valeur le caractère traditionnel du bâtiment et contribue à améliorer le cadre de vie de la commune.



4

3. SCHÉMA DIRECTEUR ROUTIER DÉPARTEMENTAL

SCHÉMA DIRECTEUR ROUTIER DÉPARTEMENTAL

RÉSEAU CATÉGORIE	RÉSEAU STRUCTURANT 1 ^{ère} CATÉGORIE	RÉSEAU STRUCTURANT COMPLEMENTAIRE 2 ^{ème} CATÉGORIE	RÉSEAU D'INTÉRÊT LOCAL 3 ^{ème} CATÉGORIE
RECU D'ALIGNEMENT DANS P.L.U., en dehors des R.G.C.	<p>Agglomération (entre panneaux EB10) et lieu-dit (entre panneaux E31) : Examen au cas par cas</p> <p>Hors agglomération et hors lieux-dits : Habitations à 35 m de l'axe Autres constructions à 25 m de l'axe</p>	<p>Agglomération (entre panneaux EB10) et lieu-dit (entre panneaux E31) : Examen au cas par cas</p> <p>Hors agglomération et hors lieux-dits : Habitations à 15 m de l'axe Autres constructions à 10 m de l'axe</p>	<p>En et hors agglomération : Examen au cas par cas</p>
n° RD concernées sur le territoire de la Commune DIOU		R.D.918	R.D. 2, R.D. 65
n° RD concernées sur le territoire de la Commune d'ISSOUDUN		R.D. 8; R.D. 9; R.D.918;	R.D 9, R.D. 9A, R.D. 19, R.D. 68, R.D. 82, R.D. 131
n° RD concernées sur le territoire de la Commune des BORDES		R.D.918; R.D.960	R.D.16 R.D. 16E, R.D. 65,
n° RD concernées sur le territoire de la Commune de MIGNY			R.D.2, R.D.9; R.D.34,
n° RD concernées sur le territoire de la Commune de PAUDY		R.D.960	R.D.16, R.D.27, R.D. 34, R.D. 65
n° RD concernées sur le territoire de la Commune de REUILLY		R.D.918	R.D. 2; R.D.27; R.D.28, R.D.28B; R.D.28C
n° RD concernées sur le territoire de la Commune SAINT-GEORGES-SUR-ARNON			R.D. 2, R.D. 9, R.D. 9A, R.D.34
n° RD concernées sur le territoire de la Commune de SAINTE LIZAIGNE		R.D.918	R.D.9, R.D.16E R.D. 34,
n° RD concernées sur le territoire de la Commune de SEGRY		R.D. 9; R.D.16	R.D. 9, R.D. 70, R.D. 70A,

4. RISQUES INDUSTRIELS



ARRIVÉ EN MAIRIE
D'ISSOUDUN

Le 30 JUL. 2013

W

PRÉFET DE L'INDRE

CHATEAUROUX, LE 29 JUIL. 2013

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS DE L'INDRE

SOUS DIRECTION PROTECTION DES POPULATIONS
SERVICE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Réf :

A faire suivre par : Patricia GUILBAUD ESPEIL
Téléphone : 02 54 60 38 11
Mél : patricia.espeil@indre.gouv.fr

PR + lex MT
FC

Monsieur le Ministre
Maire d'Issoudun
Place des Droits de l'Homme
BP 150
36105 ISSOUDUN CEDEX

Objet : Malteries franco Suisses

PJ : 1 rapport

Reçu le
04 SEP. 2013
Services Techniques

Monsieur le Ministre,

Je vous prie de trouver sous ce pli, un rapport établi par l'inspection des installations classées, en date du 18 juillet 2013, relatif aux risques industriels induits par le site MALTERIES FRANCO SUISSES, sur le territoire de votre commune, dont Monsieur le Directeur Départemental des Territoires a été destinataire, afin de vous permettre d'en tenir compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme concernés. Les différents éléments communiqués dans ce rapport peuvent être modifiés ou complétés ultérieurement en fonction d'éléments nouveaux.

Je vous rappelle que les projets d'aménagement doivent veiller à maîtriser la vulnérabilité autour des sites industriels, de façon générale, car des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus, même à l'intérieur des zones définies dans ce rapport. En effet, compte-tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des conséquences des phénomènes dangereux, les scénarios d'accidents et les zones d'effets associées ne sauraient avoir valeur absolue.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le directeur départemental,
par délégation,
le Chef de Service Santé et Protection Animales

Caroline MALLET

DDCSP de L'INDRE
Cité Administrative - BP613 - 36020 Châteauroux cedex
Téléphone 02.54.60.38.00 - Télécopie : 02.54.27.06.99

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 12h et de 14h à 16h30 - Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

le 18 juillet 2013

Installations classées

SOCIETE MALTERIES FRANCO-SUISSES

COMMUNE D'ISSOUDUN

*port d'informations sur les risques
relatifs pour l'établissement du porter*

<p>SILOS : risques susceptibles de générer des effets en dehors du site</p> <p>Autres risques</p>	<p>Explosion d'un nuage de poussières (effets de surpression et projectiles).</p> <p>Rupture d'une cellule de stockage (risque d'ensevelissement)</p> <p>Auto-échauffement des céréales</p> <p>Incendie</p>
---	---

2. RISQUES PRESENTES PAR LES INSTALLATIONS

Dans le cadre de l'évaluation des phénomènes dangereux pouvant se produire au sein des installations de l'établissement exploité par la société MALTERIES FRANCO-SUISSES, l'exploitant a réalisé une étude des dangers du site en octobre 2006, qui a été complétée les 8 décembre 2006 et 24 janvier 2007.

2.1 Principes de caractérisation des phénomènes dangereux

L'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation, impose que les études de dangers réalisées par les exploitants d'installations classées soumises à autorisation caractérisent, pour chacun des phénomènes dangereux identifiés, les accidents potentiels correspondants en terme de Gravité, de Probabilité et de Cinétique, conformément à des échelles définies par cet arrêté ministériel.

Echelle de gravité de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005

NIVEAU DE GRAVITE des conséquences	ZONE DELIMITEE PAR LE SEUIL des effets relatifs significatifs	ZONE DELIMITEE PAR LE SEUIL des effets létaux	ZONE DELIMITEE PAR LE SEUIL des effets caractéristiques sur la vie humaine
Désastreux.	Plus de 10 personnes exposées (1)	Plus de 100 personnes exposées.	Plus de 1 000 personnes exposées.
Catastrophique.	Moins de 10 personnes exposées.	Entre 10 et 100 personnes.	Entre 100 et 1 000 personnes exposées.
Important.	Au plus 1 personne exposée.	Entre 1 et 10 personnes exposées.	Entre 10 et 100 personnes exposées.
Sérieux.	Aucune personne exposée	Au plus 1 personne exposée.	Moins de 10 personnes exposées.
Mortel.	Pas de zone de létales hors de l'établissement		Préence humaine exposée à des effets irréversibles inhérents à « une période ».

(1) Personnes exposées : en tenant compte la cas échéant des mesures constructives visant à protéger les personnes contre certains effets et la possibilité de mise à l'abri des personnes en cas d'occurrence d'un phénomène dangereux si la cinétique de ce dernier de la propagation de ses effets le permetant.

- la zone des effets létaux significatifs pour la vie humaine et des effets dominos (200 mbar) est atteinte dans tous les scénarios, mais elle reste contenue dans les limites de propriétés de l'établissement (distance maximale : 23 mètres dans le scénario d'explosion primaire du silo malt) ;
- la zone des effets létaux pour la vie humaine (140 mbar) est atteinte dans tous les scénarios. Elle reste contenue dans les limites de propriétés de l'établissement excepté pour le scénario d'explosion primaire du silo de l'Unité 1 (distance maximale 28 mètres : les bureaux seraient touchés, ainsi que le chemin latéral et une petite portion de la rue des Alouettes) ;
- la zone des effets irréversibles pour la vie humaine (50 mbar) est générée par tous les scénarios. Selon l'étude des dangers, cette zone sort des limites de propriété de l'établissement dans les scénarios suivants :
 - explosion primaire du silo de l'Unité 1 : la zone des 50 mbar (61 mètres au maximum) atteindrait la voie ferrée, 2 habitations au sud-ouest et au sud-est, et le magasin à l'est ;
 - explosion primaire du silo malt : la zone des 50 mbar (79 mètres au maximum) atteindrait la rue des Alouettes (aucun tiers ni les bureaux du site ne seraient touchés) ;
 - explosion primaire du silo orge : la zone des 50 mbar (58 mètres au maximum) atteindrait un tiers présent à l'ouest du site ;
- la zone des effets indirects par bris de verre sur l'homme (20 mbar) apparaît dans tous les scénarios et dépasse les limites de l'établissement dans tous les cas (distance maximale : 158 mètres dans le scénario d'explosion primaire du silo malt).

Les zones de projection autour des bâtiments de stockage sont évaluées au maximum à 51 mètres dans les scénarios d'explosion des silos malt et de l'Unité 3. Seule une portion de la voie ferrée et de la rue des Alouettes est touchée par la zone de projection du silo de l'Unité 1 (distance maximale de 31 mètres).

Une éventuelle explosion survenant au sein des silos verticaux est susceptible d'entraîner la ruine des parois d'une ou de plusieurs cellules verticales, et par conséquent la vidange du grain vers l'extérieur. Pour l'ensemble des capacités de stockage, les distances d'ensevelissement sont comprises dans les limites du site et ne touchent aucune installation occupée par des tiers.

Il convient de rappeler que compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, les aléas et les zones d'effets associées ne sauraient avoir de valeur absolue. Aussi des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur de ces zones.

2.3 Mesures de réduction des risques à la source prises par l'exploitant

L'exploitant a procédé à la mise en place de mesures de réduction du risque pour prévenir les risques accidentels au niveau de la conception des bâtiments, des conditions d'exploitation et des moyens de lutte, notamment :

- des procédures (nettoyage des installations,...).
- des consignes de sécurité et d'exploitation (permis de feu, classement ATEX...).
- des moyens de maîtrise tels que sondes thermométriques, événements,...

Au sein de la zone B correspondante au périmètre forfaitaire d'éloignement, les préconisations de la zone A sont recommandées en matière d'urbanisme ainsi que la préconisation suivante :

- Il est interdit de construire des voies de communication, y compris celles dont le débit est inférieur à 2000 véhicules par jour ainsi que des voies ferrées sur lesquelles circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour, à l'exception des voies de desserte de l'établissement.

5. PROPOSITIONS DE L'INSPECTEUR DES INSTALLATIONS CLASSEES

L'inspection des installations classées propose à Monsieur le préfet de l'Indre de transmettre l'ensemble de ces éléments :

- à la DDT pour l'élaboration des préconisations en matière de maîtrise de l'urbanisation, suivant la circulaire du 4 mai 2007, et la réalisation du « porter à connaissance » auprès du maire de la commune d'ISSOUDUN ;
- au maire de la commune d'ISSOUDUN, pour qu'il puisse agir au niveau du plan local d'urbanisme (PLU), et en tenir compte dans les autres décisions qui relèvent de leurs responsabilités (certificats d'urbanisme, permis de construire, ZAC...), en informant que la DDT a été destinataire de ces éléments pour l'élaboration des préconisations en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Néanmoins, il est rappelé que ces différents éléments pourront éventuellement être modifiés ou complétés ultérieurement en fonction d'éléments nouveaux. De plus, les projets d'aménagement doivent veiller à maîtriser la vulnérabilité autour des sites industriels de façon générale car des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur des zones définies ci-dessus. En effet, compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des conséquences des phénomènes dangereux, les scénarios d'accidents et les zones d'effets associées ne sauraient avoir de valeur absolue.

L'inspectrice des installations classées

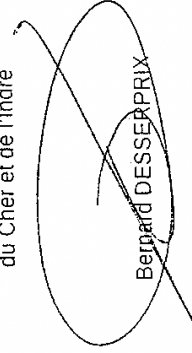


Delphine GIRAUDET

Vu et transmis avec avis conforme
à Monsieur le Préfet de l'Indre

Pour le directeur régional,
le chef de l'unité territoriale
du Cher et de l'Indre

Par intérim, l'adjoint au chef
de l'unité territoriale
du Cher et de l'Indre



Bernard DESSERPRIX

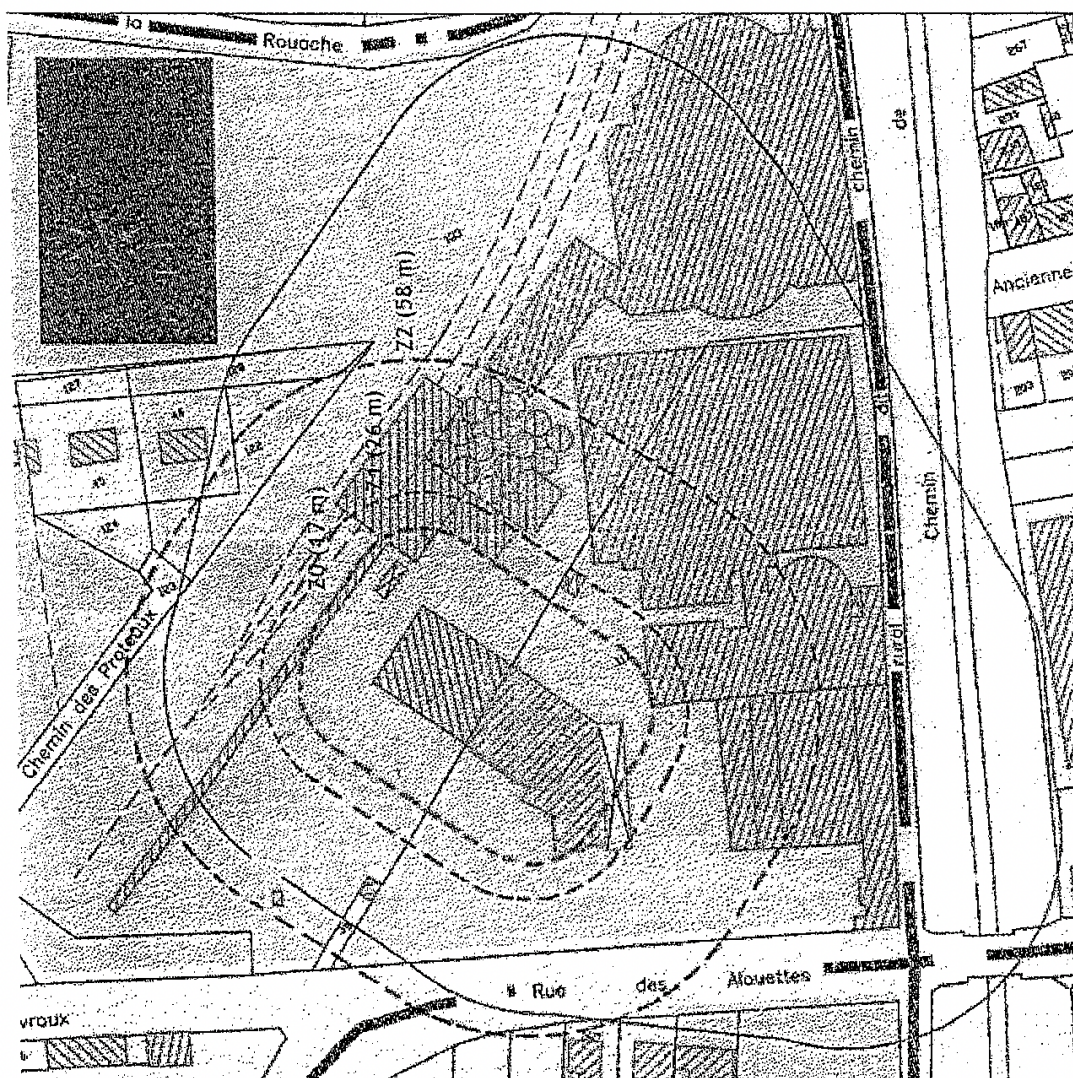


Figure 43 : Plan des distances de surpression (scénario d'explosion primaire du Silo Orge)

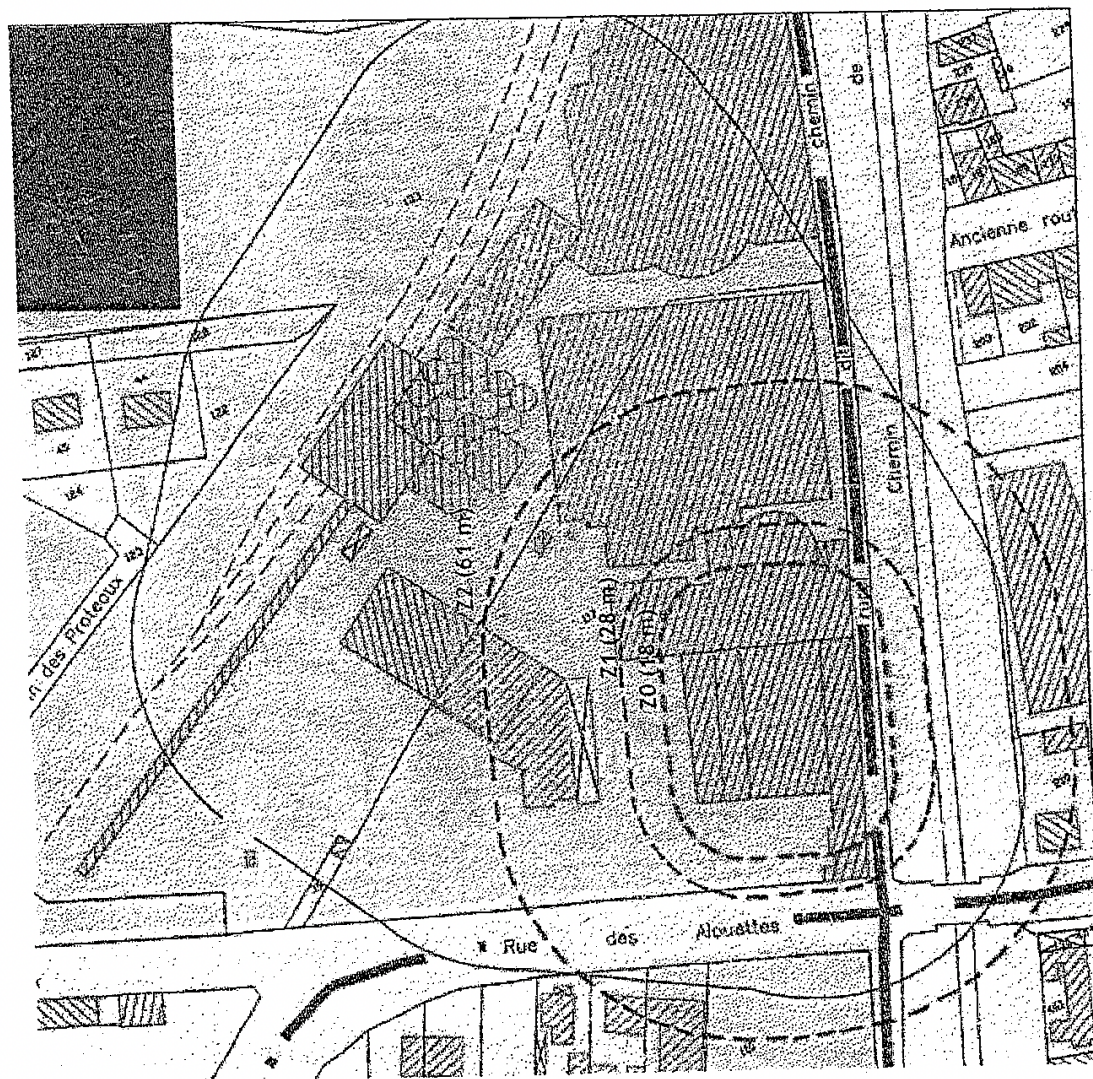


Figure 49 : Plan des distances de surpression (scénario d'explosion primaire du silo de l'Unité 1)

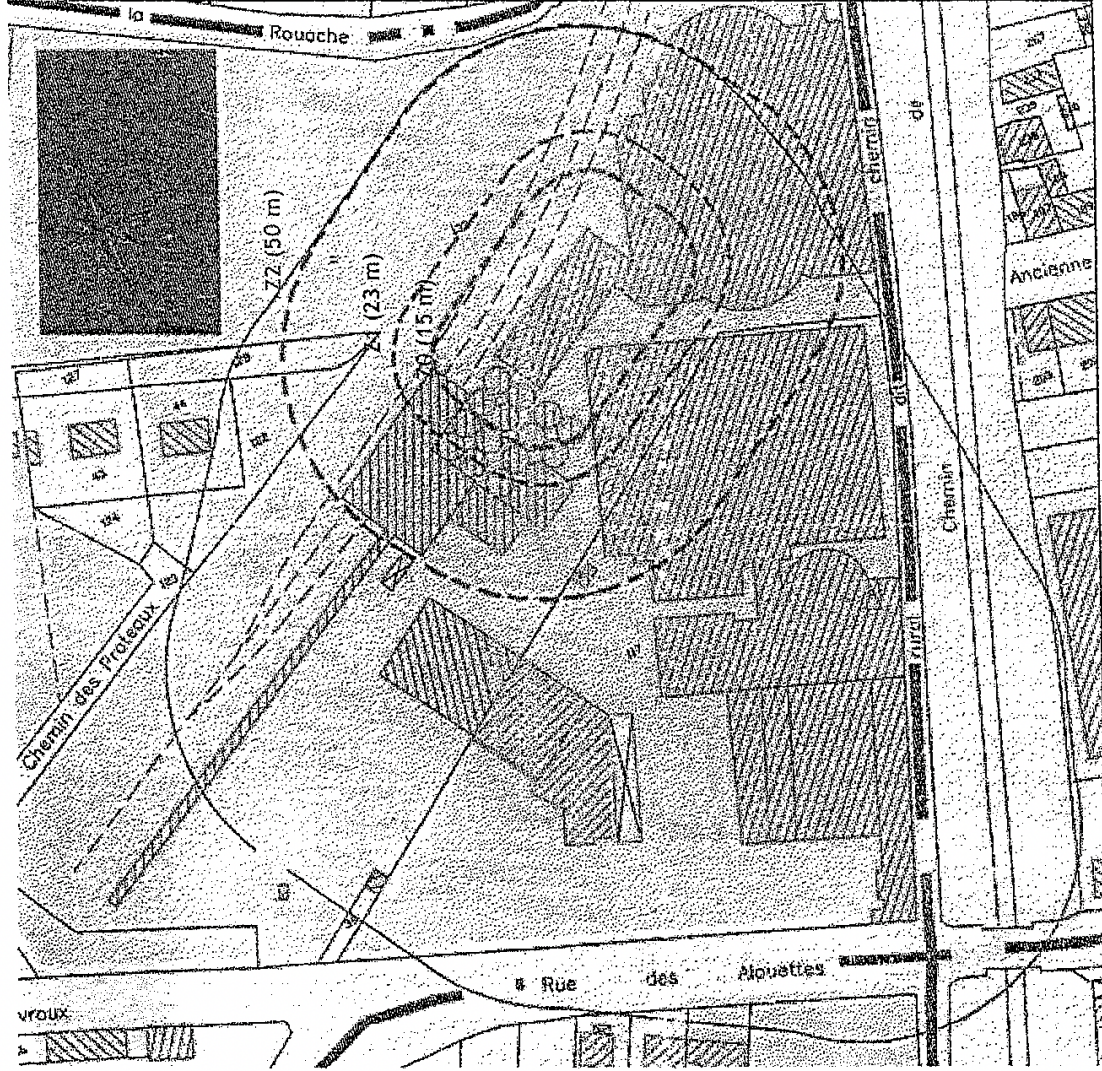


Figure 52 : Plan des distances de surpression (scénario d'explosion primaire du silo de l'Unité 3)

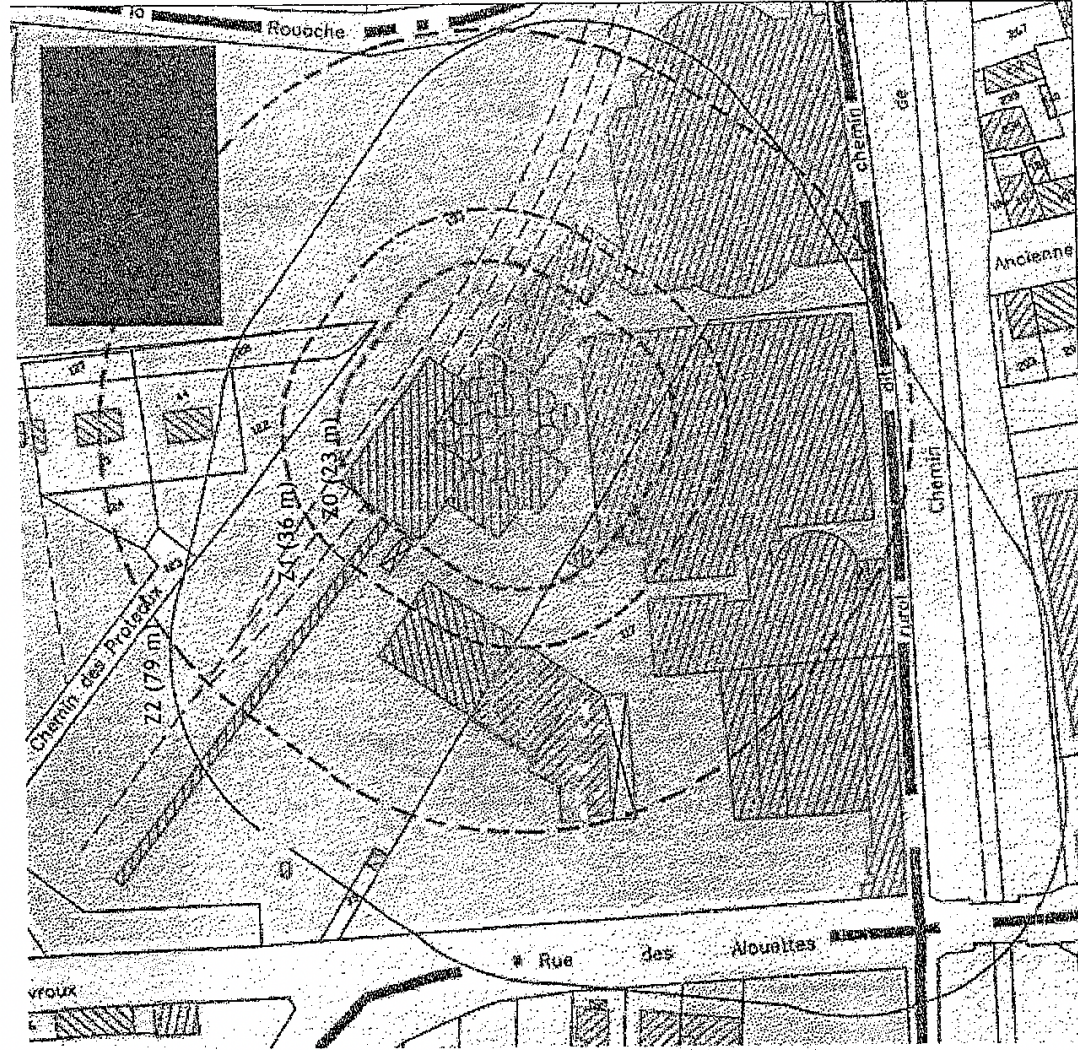
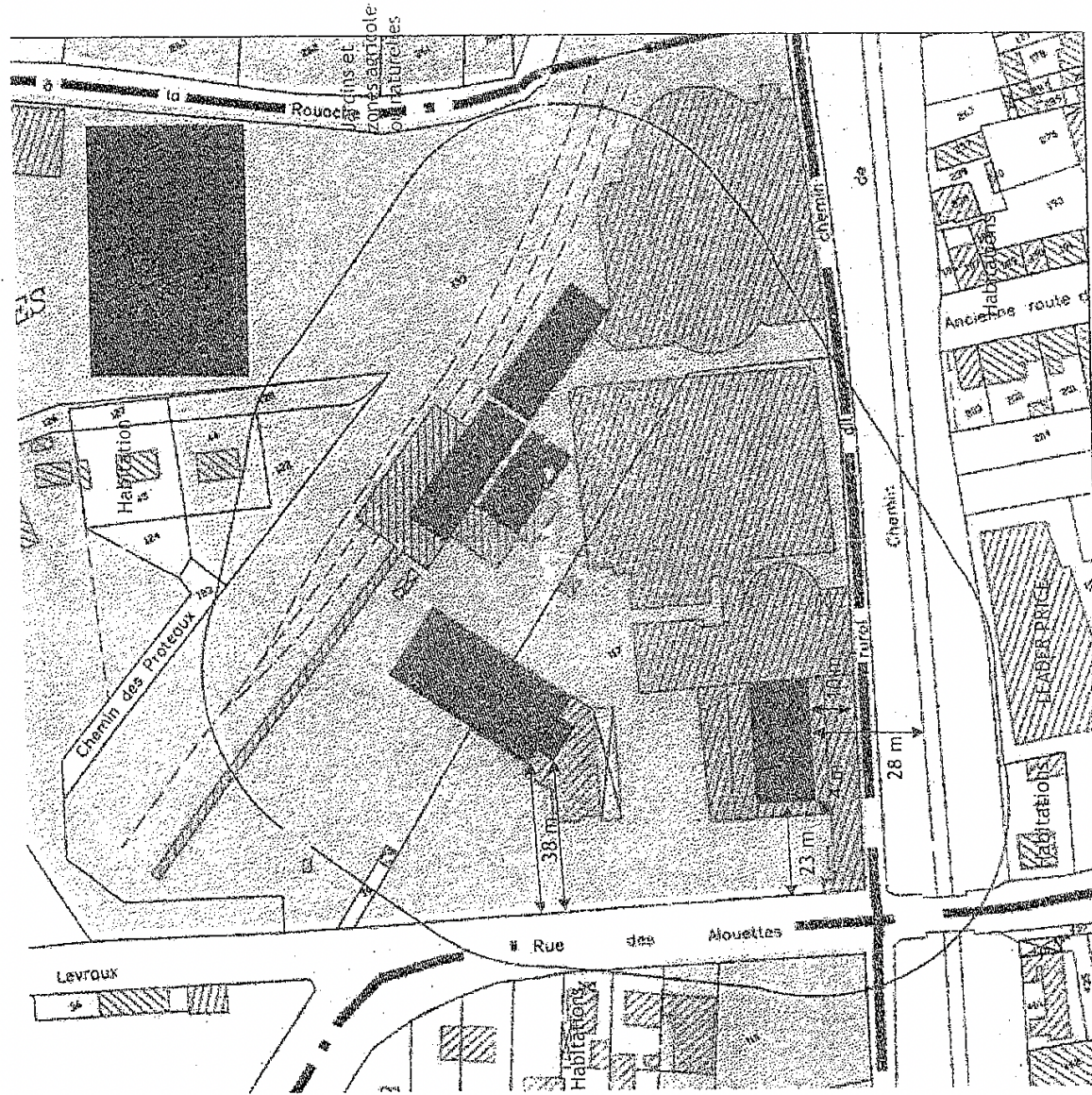


Figure 46 : Plan des distances de surpression (scénario d'explosion primaire du Silo Malt)

ANNEXE 3

Zone réglementaire des 50 mètres et distances de surpression pour chaque capacité de stockage
- fond cadastral au 1/1 500^e -



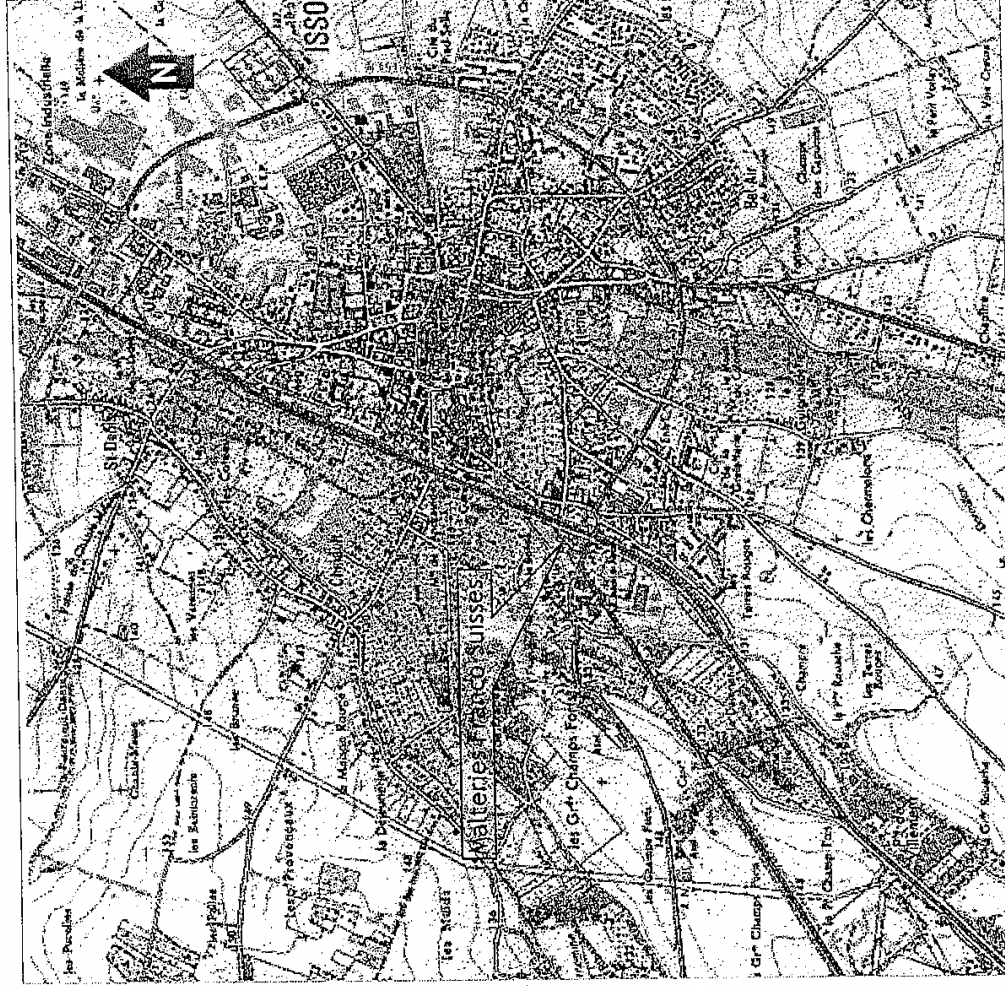
Légende

- Emprise du site
- Installations concernées (tours et capacités)
- Distance supérieure aux minimales
- Zone de 50 m autour des installations

ANNEXE 1

Localisation du site

- carte IGN au 1 / 25 000^e -



- des dispositifs de découplage entre les volumes susceptibles d'être le siège d'explosion primaire,
- équipements de manutention placés sous aspiration et pourvus des dispositifs de sécurité requis (capteur de départ, détecteur de surintensité....).

L'ensemble de ces dispositions a fait l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 3 mars 2008 afin de les imposer sous forme de prescriptions.

3. DEFINITION DES DISTANCES D'ELOIGNEMENT RETENUES POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

L'article 6 de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié, relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tout autre produit organique dégageant des poussières inflammables, fixe les distances d'éloignement forfaitaires réglementaires suivantes pour les silos verticaux : 50 mètres pour la zone des effets irréversibles (zone A) et 25 mètres pour la zone des effets létaux (zone B).

Compte tenu des éléments disponibles fournis par l'étude de dangers réalisée par la société MALTERIES FRANCO-SUISSES en octobre 2006 et complétée en décembre 2006 et janvier 2007, il s'avère que les zones d'effets générées en cas d'explosion vont au-delà de ces distances forfaitaires, excepté pour le silo de l'Unité 3.

En conséquence, il y a lieu de retenir les zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos selon le tableau suivant (cf annexe 3).

Installations	Hauteur de construction	Distance d'éloignement	
		Zone A	Zone B
Silo orge	14 mètres	58 mètres	26 mètres
Tour de manutention du silo orge	22 mètres	58 mètres	26 mètres
Silo malt	29,10 mètres	79 mètres	36 mètres
Tour de manutention du silo malt	41,45 mètres	79 mètres	36 mètres
Silo Unité 1	30 mètres	61 mètres	28 mètres
Silo Unité 3	27 mètres	50 mètres	25 mètres

Les distances sont calculées à partir des parois extérieures des bâtiments.

4. PRECONISATIONS RECOMMANDEES DANS LES ZONES DEFINIES

Au sein de la zone A correspondante au périmètre forfaitaire d'éloignement, les préconisations suivantes sont recommandées en matière d'urbanisme :

- Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.
- Il est interdit de construire des voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, ainsi que des voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.
- Les aménagements de voies de communication routières dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, susceptibles de favoriser une augmentation du trafic, sont interdits.
- L'aménagement ou l'extension de voies de communication routières existantes dont le débit est inférieur à 2000 véhicules par jour est possible à condition de ne pas dépasser le seuil de fréquentation de 2000 véhicules par jour.

Echelle de probabilité de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005

Classe de probabilité / Type d'appréciation	E	D	C	B	A
qualitative (les définitions entre guillemets ne sont valables que si le nombre d'habitations et le rôle de l'exploitant sont suffisants)	« événement possible, mais extrêmement peu probable » « on ne peut pas imaginer qu'il y ait des conséquences graves, mais on ne peut pas exclure qu'il y ait de graves conséquences »	« événement très improbable » « on ne peut pas imaginer qu'il y ait de graves conséquences, mais on ne peut pas exclure qu'il y ait de graves conséquences »	« événement improbable » « on ne peut pas imaginer qu'il y ait de graves conséquences, mais on ne peut pas exclure qu'il y ait de graves conséquences »	« événement probable » « on ne peut pas imaginer qu'il y ait de graves conséquences, mais on ne peut pas exclure qu'il y ait de graves conséquences »	« événement certain » « on ne peut pas imaginer qu'il y ait de graves conséquences, mais on ne peut pas exclure qu'il y ait de graves conséquences »
semi-quantitative	Cette échelle est intermédiaire entre les échelles qualitative et quantitative et permet de tenir compte des mesures de maîtrise des risques mises en place, conformément à l'article 4 du présent arrêté				
Quantitative (par unité et par an)	10 ⁻⁷	10 ⁻⁶	10 ⁻⁵	10 ⁻⁴	10 ⁻³

Concernant la cinétique, les éléments suivants sont à considérer :

- phénomènes dangereux à cinétique très rapide
Il s'agit notamment des explosions. Le développement de ces accidents étant immédiat, il est difficilement envisageable d'alerter les populations avoisinantes ou l'évacuation des bâtiments.
- phénomènes dangereux à cinétique rapide
Il s'agit notamment des incendies et des fuites toxiques. L'impact sur les populations est effectif quelques minutes après le début de l'accident, ce qui permet le déclenchement de l'alerte.
- phénomènes dangereux à cinétique lente
Ces phénomènes n'apparaissent que plusieurs heures après un événement primaire. Il s'agit en particulier des accidents résultant d'effets dominos. Le laps de temps s'écoulant entre l'événement primaire et l'accident de plus grande ampleur permet l'évacuation des populations avoisinantes, y compris celle des ERP, hormis les établissements difficilement évacuables tels que les établissements sanitaires ou pénitentiaires.

2.2 Résultats de l'étude des dangers

L'analyse des risques menée par l'exploitant sur les différents phases d'exploitation a permis d'identifier les scénarios d'accident majeurs suivants :

- explosion de poussières dans le silo béton malt,
- explosion de poussières dans la tour de manutention du silo béton malt,
- explosion de poussières dans le silo orge,
- explosion de poussières dans la tour de manutention du silo orge,
- explosion de poussières dans le silo béton de l'Unité 1,
- explosion de poussières dans le silo de l'Unité 3.

Les modélisations réalisées pour les scénarios d'explosion ont mis en évidence les zones de dangers réglementaires suivantes :

Adresse	74, rue des Alouettes – 36 104 Issoudun
Activité principale	Fabrication de différentes qualités de malt L'Unité U1 est un silo ne servant plus en production, où seuls les boisseaux tampon conservent leur rôle de capacité de stockage intermédiaire (ils sont destinés à recevoir le malt venant d'être touraillé). Ce bâtiment comprend 22 cellules en béton de différentes capacités (8 cellules de 360 m ³ soit 220 tonnes, 8 cellules de 180 m ³ soit 110 tonnes, 6 cellules de 90 m ³ soit 60 tonnes) et la chaîne radicalles. L'Unité U2 est utilisée pour les opérations de germination et de trempé. L'Unité U3 comprend une partie malterie et une partie stockage de céréales (capacité de stockage de 13 200 m ³ soit environ 10 000 tonnes). Deux tourailles entre les unités U1 et U2 qui permettent de sécher le malt Un silo vertical métallique avec une couverture en bac acier dit « silo orge », composé de 10 cellules pour une capacité totale de stockage de 15 200 m ³ soit environ 11 000 tonnes. Les matières premières y sont stockées et réceptionnées. Un silo béton utilisé pour le stockage des produits finis, dit « silo malt », composé de 22 cellules pour une capacité totale de stockage de 14 180 m ³ soit environ 10 600 tonnes. Une chaufferie équipée de deux chaudières fonctionnant au gaz naturel. Une chaufferie équipée d'une chaudière fonctionnant à la biomasse. Bâtiments administratifs.
Description des installations	
Parcelles du site	Le site est réparti sur les parcelles cadastrées section UY : n° 44, 117, 122, 133, 125 à 128, 361 à 363, 260 à 265, 356 à 359, 109 à 111
Situation administrative	Arrêtés préfectoraux des 3 mars 2008 et 21 décembre 2012
Classement	Soumis à autorisation pour : <ul style="list-style-type: none"> • rubrique 2160 (stockage de céréales – capacité maximale 47 460 m³) ; • rubrique 2225 (malteries – capacité maximale 160 000 tonnes). Soumis à déclaration pour : <ul style="list-style-type: none"> • rubrique 2260 (broyage, concassage – puissance maximale de 280 kW) ; • rubrique 2910 (installations de combustion – puissance thermique maximale 18 MW). Le site est bordé : <ul style="list-style-type: none"> • au sud par la rue des Alouettes (RN 151) et des habitations, • au sud-ouest et à l'ouest par des entreprises et quelques habitations, • au nord par des jardins et des zones agricoles, • à l'est par la voie ferrée Toulouse / Paris, puis un magasin LEADER PRICE et des zones d'habitations denses.
Environnement du site	Les premiers tiers sont implantés à 31 mètres de toute installation du site. Le site figure parmi la liste nationale des silos à enjeux très importants en raison de la proximité : <ul style="list-style-type: none"> - du silo orge avec la RN 151 (distance de 38 mètres, soit inférieure aux 50 mètres réglementaires), - du silo de l'Unité 1 avec la voie ferrée (distance de 28 mètres, soit inférieure aux 50 mètres réglementaires), avec le chemin rural latéral (distance de 10 mètres, soit inférieure aux 25 mètres réglementaires) et avec la RN 151 (distance de 23 mètres, soit inférieure aux 50 mètres réglementaires).