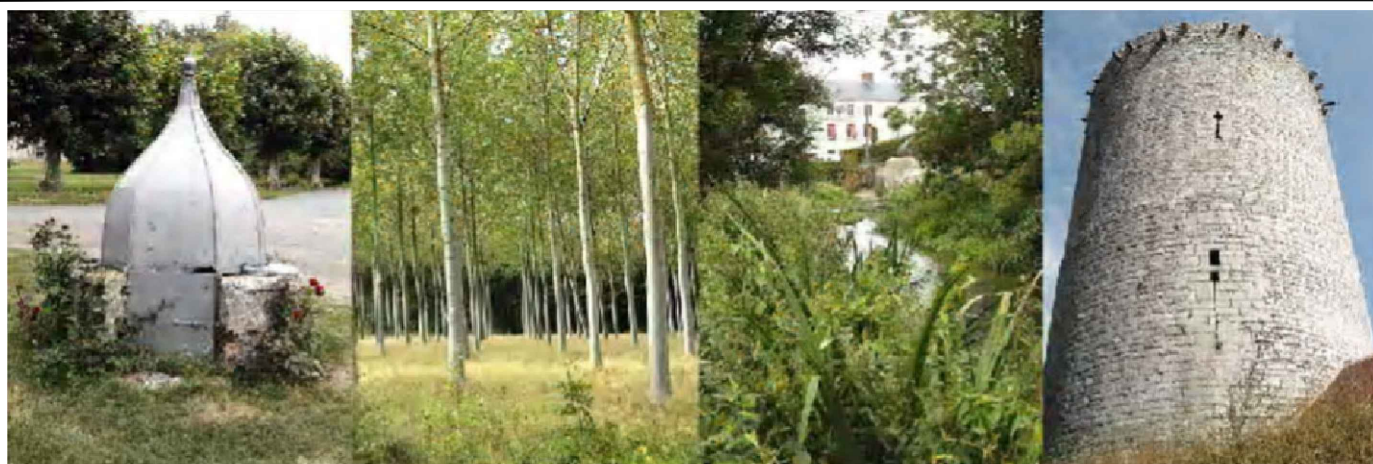


Commune

d'Alluyes

18 rue de la Basse Cour - 28800 Alluyes - Tél : 02 37 47 25 09 - Fax : 02 37 47 44 19 - mairie-dalluyes@wanadoo.fr

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 16 avril 2018
- Arrêt du projet le 26 septembre 2019
- Dossier soumis à enquête publique du 15 février au 16 mars 2021
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 7 décembre 2021

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 07/12/2021

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune
d'Alluyes

Le Maire,



en perspective
urbanisme & aménagement

4 bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres | 02 37 30 26 75 | agence@enperspective-urba.com

Table des matières

PREAMBULE.....	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?	2
III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN TROIS ZONES	4
IV. ORGANISATION DU REGLEMENT	5
V. LE LEXIQUE ASSOCIE	5
PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU).....	10
II. LES AUTRES LEGISLATIONS.....	11
III. LES AUTRES ELEMENTS	11
PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
II.1. La zone Ua.....	19
Ua ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions	19
Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	20
Ua ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	21
Ua ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	21
Ua ARTICLE 5 : Stationnement	21
II.2. la zone Ub	22
Ub ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions	22
Ub ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	23
Ub ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	23
Ub ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction.....	24
Ub ARTICLE 5 : Stationnement	24
PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
IV.1. La zone A.....	25
A ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions	25
A ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	26
A ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	27
A ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	28
A ARTICLE 5 : Stationnement	28
PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	29
V.1. LA ZONE N.....	29
N ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions	29
N ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	31
N ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	31
N ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	32
N ARTICLE 5 : Stationnement	33
ANNEXES.....	34
VI.1. CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE.....	34
VI.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	34

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Alluyes

II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -

> Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -

- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 –
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -
- > Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- > Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN TROIS ZONES

Le règlement divise le territoire communal en trois grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > Le **secteur Ua**, qui correspond aux secteurs anciens du village et des hameaux caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.
- > Le **secteur Ub**, qui correspond aux premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

- > un **secteur As**, correspond à la zone agricole de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée)

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle à protéger ;
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant un ou plusieurs équipements ;
- > un **secteur Na**, qui correspond aux zones naturelles accueillant des gravières

IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

V. LE LEXIQUE ASSOCIE

LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT

HÉBERGEMENT

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

LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à

l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITE

ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

CINÉMA

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

COMMERCE DE GROS

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

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

RESTAURATION

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

LEXIQUE RELATIF AUX ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

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

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements

d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

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'État, 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

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

SALLE D'ART ET DE SPECTACLES

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

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

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES BUREAU

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ENTREPÔTS

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

INDUSTRIE

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.

LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS

AGRICOLES ET FORESTIÈRES

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.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

LES CARRIÈRES

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de la destination de la construction.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

TERMINOLOGIES TECHNIQUES

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de l'emprise publique. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des

maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

LA HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE

Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

DIVERS

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- Article R111-47 –

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars

PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R111-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte

communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

II. LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU et, pour chaque commune, relatives :

LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La commune d'Alluyes est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage de la RN10 classée route à grande circulation.

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

LES ZONES DE GONFLEMENT D'ARGILE

Les maîtres d'ouvrage doivent prendre des dispositions particulières lorsque la construction est dans une zone de retrait-gonflement d'argile. En ce sens, une information relative au retrait-gonflement d'argile est disponible dans le rapport de présentation.

III. LES AUTRES ELEMENTS

LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Sont soumis à déclaration préalable :

- > Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- > L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- > Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- > L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- > L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- > Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- > Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- > Les affouillements et exhaussements du sol ;
- > Les défrichements des terrains boisés non classés.

1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf pièce 3.b)

2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Interdiction de s'implanter à moins de 30m d'un EBC, quelle que soit la nature de la construction.

LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE À PRÉSERVER

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

LES COURS D'EAU

Une distance de 15 mètres devra être respectée autour des principaux cours d'eau du territoire communal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement seront limitées par les contraintes imposées par la présence de zones humides, à l'exception de :

- > Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- > A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- > A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

3. Les dispositions relatives aux déplacements

TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager

LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- > La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- > En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- > Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- > Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

5. Les dispositions relatives aux risques

Le territoire communal est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- > un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) concentré sur la vallée du Loir
- > un aléa moyen de gonflement et retrait des argiles sur les plateaux

IV. LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire communal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs :

1. Implantation et volumétrie

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

2. Qualité architecturale et paysagère

ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du bâti.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondant.

MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures des constructions sont prohibés.

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur indiquée par la palette de couleurs annexée au présent règlement.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique,...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions,...).

RESTAURATION, EXTENSIONS DE BÂTIMENTS ANCIENS, RAVALEMENTS ET BÂTI REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur architecture, leur volumétrie, et leur style d'origine (matériau, apparence, mises en œuvre, finition,...). De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

PERCEMENTS

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Pour les encadrements de baie, le matériau et l'appareillage des baies anciennes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...).

FAÇADES

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévues pour rester apparentes, l'enduit ou la peinture sont interdits. Les pierres ou briques manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier sans effet de relief ou pierres en saillies, et sans joint creux. Le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle sont proscrits.

TOITURES

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les châssis de toit doivent s'encaster au plan de couverture et seront limités à une superficie de 0,8 m².

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

3. Qualité environnementale

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

4. Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² incluant les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions citées sont à titre indicatif et applicables lorsque le règlement le précise.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement.
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1er degré, deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

5. Les conditions de desserte des terrains

LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

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

LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

LA GESTION DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

6. Les performances énergétiques et environnementales

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Toute construction d'habitation présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Les fonds de vallée doivent être protégés de toute intervention. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.

PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1. La zone Ua

La zone **Ua** correspond au centre ancien du village et du hameau de Saint-Germain caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère du bâti ancien, à recevoir principalement de l'habitat dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Le secteur Ua comprend :

> un **secteur Uaa** qui correspond au secteur du château La distinction est faite afin de valoriser et préserver plus spécifiquement le patrimoine bâti et renforcer la mixité d'usage

> un **secteur Uab** couvrant la partie historique du bourg qui se distingue par un enjeu patrimonial important.

Ua ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ua	Uaa	Uab
HABITATION			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V	X	V
Restauration	V	X	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	X	V
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées :

En zone Ua et en secteur Uaa, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres des voies lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra préférentiellement être assurée par l'édification d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum.

En secteur Uab, les constructions principales situées le long des voies centrales du bourg (place du Donjon, rue du Souvenir, rue Florimond Robertet) doivent être implantées à l'alignement des voies publiques

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une au moins des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes (dont abris de jardin, ...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 30% pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 500 m²
- 50% pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m²

En secteur Uab, (place du Donjon, rue du Souvenir, rue Florimond Robertet), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ua ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

LES TOITURES

Les **toitures** des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être comprises entre 40 et 50° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de couleur brun rouge. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportion et aspect des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Pour les constructions à usage agricole, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

LES FAÇADES

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Pour les **abris de jardin**, les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

I

LES CLÔTURES

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80/2,20 m
- des clôtures à claire-voie doublées ou non de haies vives, l'ensemble tenu à 2,20 m

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Ua ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

La conservation de certains éléments paysagers, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre doit être à minima de :

- 25% pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 500 m²
- 15% pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m²

En secteur Uab, (place du Donjon, rue du Souvenir, rue Florimond Robertet), le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

Ua ARTICLE 5 : Stationnement

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

II.2. la zone Ub

La zone **Ub** correspond aux premières extensions de tissu bâti dans la continuité immédiate des parties anciennes. Il s'est développé au coup par coup, ce qui révèle des constructions aux implantations variées et sur un parcellaire hétérogène aux formes souvent complexes.

La zone Ub définit des secteurs destinés à être densifié, à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Ub ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ub
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Ub ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une ou plus des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres. Les annexes (dont abris de jardin, ...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 30% pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 500 m²
- 50% pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m²

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 6 mètres (R+1+Combles). Pour ces constructions, il ne pourra pas être réalisé plus d'un niveau dans les combles.

Dans la zone inondable, le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Ub ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

LES TOITURES

Les **toitures** des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de couleur brun rouge. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportion et aspect des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

LES FAÇADES

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Pour les **abris de jardin**, les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

I

LES CLÔTURES

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures à claire-voie (murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles) d'une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 mètre doublée ou non de haies maintenues à 1,80 mètre de hauteur maximum ;
- les haies végétales, composées d'essences locales et maintenues à 1,80 mètre de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Ub ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre doit être à minima de :

- 25% pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 500 m²
- 15% pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m²

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*).

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour créer des **espaces paysagers** sur les limites du bourg et des hameaux, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div.sp.*)...

Ub ARTICLE 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1. La zone A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL)** permet l'évolution modérée des sites et projets dédiés à l'habitat au sein de la zone agricole. En ce sens, La zone A comprend un **secteur As** situés dans les hameaux de Bourgeray et de La Ronce

A ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	As
HABITATION		
Logement	V*	V
<u>Condition :</u> 1) En zone A, les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés. Un seul logement est autorisé par exploitation. Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs de l'exploitation et est indispensable à son bon fonctionnement. Le logement de fonction agricole doit s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation (dans un rayon de 50m). 2) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise de 20 m2 du bâti initial et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante .		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier	X	X
Cinéma	X	X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	V	X

A ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.
- soit en recul d'un minimum de 2 mètres des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

En secteur As, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. Les annexes (dont abris de jardin, ...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum. Elles seront par ailleurs implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

L'EMPRISE AU SOL

En secteur As (STECAL), l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les unités foncières de plus de 500 m² : 30%

Pour les unités foncières égale à ou de moins de 500 m² : 50%

ANNEXES ET EXTENSIONS

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m².

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 50m².

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

A ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

LES TOITURES ET FAÇADES

POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou brun rouge par exemple.

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les **toitures** des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de couleur brun rouge. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Pour les **abris de jardin**, les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

LES CLÔTURES

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80/2,20 m
- des clôtures à claire-voie doublées ou non de haies vives, l'ensemble tenu à 2,20 m

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

A ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

En secteur As, Le coefficient de pleine terre doit être à minima de :

- 25% pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 500 m²
- 15% pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m²

A ARTICLE 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V.1. LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit :

- de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique,
- de l'existence d'une activité forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > une zone **N**, qui correspond à la zone naturelle à protéger ;
- > un **sous-secteur Na** qui correspond aux zones de gravières au sein d'un espace à dominante naturelle.
- > un **sous-secteur Ne** qui correspond aux zones accueillant un ou des équipements sportifs et ludiques au sein d'un espace à dominante naturelle.

N ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	N	Na	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	V	X	X
Exploitation forestière	V	X	X
HABITATION			
Logement	V*	X	X
<u>Condition :</u> En zone N, sont autorisées : Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise de 20 m² du bâti initial et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X

Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Dans la zone N sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m².

En secteur Na, sont seules autorisées :

- Les installations nécessaires à l'exploitation des carrières

En secteur Ne, sont seules autorisées :

- Les équipements sportifs et ludiques
- Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et qu'elles justifient d'une intégration paysagère (perméabilité du sol, plantation, etc.).
- Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

N ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.
- soit en recul d'un minimum de 2 mètres des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 50 m².

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone N, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes (dont abris de jardin, ...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum. Elles seront par ailleurs implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

L'EMPRISE AU SOL

En zone N, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les unités foncières de plus de 500 m² : 30%

Pour les unités foncières égale à ou de moins de 500 m² : 50%

ANNEXES ET EXTENSIONS

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60 m².

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ou de gîte rural.

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 50m².

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

N ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'Article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

LES TOITURES ET FAÇADES

POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou brun rouge par exemple.

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les **toitures** des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de couleur brun rouge. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Pour les **abris de jardin**, les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

LES CLÔTURES

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

N ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment.

N ARTICLE 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans l'**ensemble de la zone N**, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

ANNEXES

VI.1. CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

CONDITION 1

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE AUTORISÉ QUE LORSQUE CEUX-CI :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

CONDITION 3

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

VI.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Voir pièce : 4.2 Liste des emplacements réservés