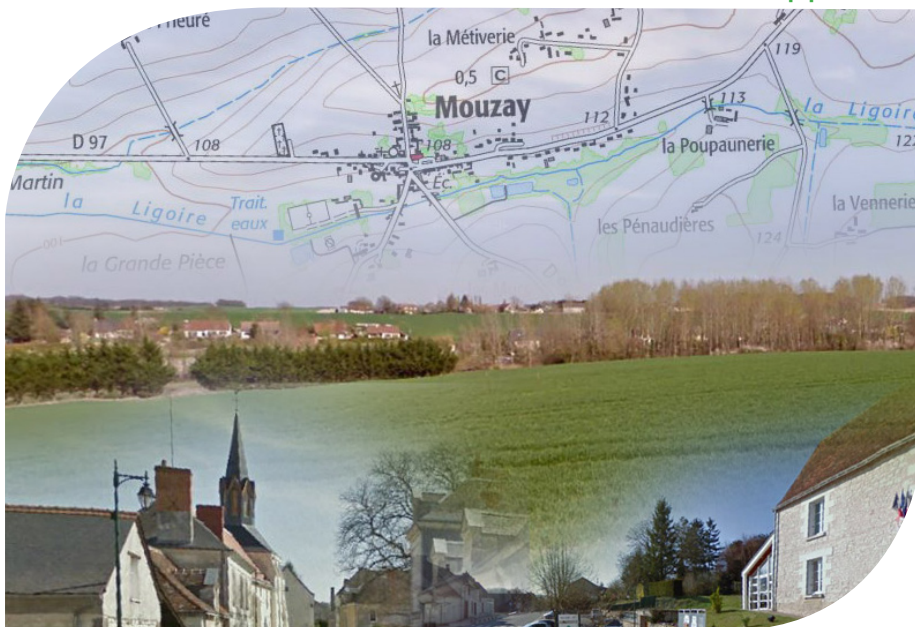


Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 11/12/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mouzay,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2017

APPROUVE LE : 11/12/2018

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

LEXIQUE	4
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	9
1. PORTEE DU REGLEMENT	9
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU	9
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	10
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	11
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE.....	11
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	11
1.6. DEFRICTIONS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	12
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	12
2.1. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)	13
2.4. CHEMINS IDENTIFIES (L151-38 DU CODE DE L'URBANISME).....	13
2.5. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) (L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)	13
2.6. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
2.7. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)	14
2.8. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES	14
3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	15
4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	16
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	16
4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	18
6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION	18
 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	19
1. LA ZONE UA.....	19
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	19
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	22
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	26
2. LA ZONE UB	28
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	28
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	31
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	35

3.	LA ZONE 1AU.....	37
3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
4.	LA ZONE A	45
4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	45
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
4.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
5.	LA ZONE N	56
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	56
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	65

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

■ **ACCES**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

■ **ACROTERE**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

■ **ANNEXES :**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, *etc.*

■ **BARDAGE**

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

■ **BÂTIMENT EXISTANT**

À l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

• **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

Cette sous-destination comprend les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des « hébergements », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

✓ Hébergement :

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

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :
Cette sous-destination comprend les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- ✓ Restauration :
Cette destination comprend les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- ✓ Commerce de gros :
Cette destination comprend les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
Cette sous-destination comprend 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 :
Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- ✓ Cinéma
Cette sous-destination s'applique à toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
Cette sous-destination concerne 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. Il s'agit notamment des 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 :
Cette sous-destination concerne les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, 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.

- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
Cette sous-destination concerne 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.
 - ✓ Salles d'art et de spectacles :
Cette sous-destination concerne les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - ✓ Équipements sportifs :
Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - ✓ Autres équipements recevant du public :
Cette sous-destination comprend les 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 », notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :
 - ✓ Industrie :
Cette destination comprend 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, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - ✓ Entrepôt :
Cette destination comprend les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - ✓ Bureau :
Cette sous-destination comprend les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Les notions de « secteurs primaires, secondaires et tertiaires » ne sont pas définies en droit, mais il est possible de se fonder sur la définition économique du terme, qui est par ailleurs reprise dans les dictionnaires juridiques : « On distingue (...) trois grands groupes d'activités, en fonction du stade où se situe l'intervention humaine : - Les activités primaires correspondant à la production de matières brutes (agriculture, pêche, mines, carrières, etc.) ; - Les activités secondaires ou industrielles qui correspondent à la transformation des matières brutes et à la production de produits finis : artisanat, industrie de transformation, bâtiment, etc. - Les activités tertiaires qui correspondent à la production de services : commerce de gros et de détail, transports, services publics et privés aux entreprises et aux particuliers.
 - ✓ Centre de congrès et d'exposition
Cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Exploitations agricoles :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

- **Exploitations forestières :**

Cette destination les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **CONSTRUCTION :**

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

- **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

- **EMPRISE PUBLIQUE :**

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

- **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

- **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai

- **EXTENSION :**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

- **FAÇADE**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

- **FAÎTAGE :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

- **HAUTEUR :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

- **LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;
- Réciprocité d'implantation des bâtiments en zone agricole.

■ **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

■ **TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

■ **VOIES PUBLIQUES :**

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique.

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

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

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de coupe ou d'arrachage.

Les arbres remarquables répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

2.2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). L'arrachage des haies identifiées sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme peut être soumis à une mesure compensatoire (replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent(e) située à moins de 300 mètres du point le plus proche de l'emprise initiale).

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres de l'axe des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

Une fiche présente les éléments identifiés en annexe du présent règlement.

2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Une fiche en annexe du présent règlement présente les emplacements réservés qui ont été identifiés.

2.4. CHEMINS IDENTIFIES (L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Les chemins identifiés sur le règlement graphique sont à conserver ou à créer. Lorsqu'ils sont existants, ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En terme de longueurs des linéaires visés, les modifications peuvent les rallonger dans une limite de 30% des longueurs existantes).

2.5. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) (L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2.6. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.7. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Une fiche en annexe 3 présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

2.8. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement existants ou projetés sont interdits :

- Les constructions à destination de logements ou d'activités occupés par des tiers ;
- Tout établissement recevant du public.

3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

4.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

4.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement en zone UA 2 places par logement en zone UB, 1AU (sauf impossibilité technique) et pour les changements de destinations recensés en zone A et N.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

- Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot.

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA		
	exploitation forestière	UA		
Habitation	logement		UA	
	hébergement		UA	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	restauration		UA	
	commerce de gros	UA		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA	
	hébergement hôtelier et touristique		UA	
	cinéma	UA		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA	
	salles d'art et de spectacles		UA	
	équipements sportifs		UA	
	autres équipements recevant du public		UA	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA		
	entrepôt	UA		
	bureau		UA	
	centre de congrès et d'exposition	U		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars ou mobil-homes isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les toitures terrasses sont interdites.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi que la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

Une implantation peut être autorisée entièrement en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsqu'il existe soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Lorsqu'il est édifié un mur de clôture en pierre d'aspect traditionnel à l'alignement de la voirie d'une hauteur de 1,60 mètres minimum et de 2 mètres maximum ;
- Lorsque l'alignement est contraint par la présence d'un talus. Dans ce cas le retrait minimal de toutes constructions est de 10 mètres depuis la limite d'emprise publique
- Dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction des bâtiments existants suite à un sinistre à la date d'approbation du présent PLU.

Si une parcelle est bordée de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le plus de risque en matière de sécurité routière).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur au moins une limite séparative, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit notamment veiller à :

- De préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

¹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ;

Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- *Autres cas spécifiques :*

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ ***Clôtures***

- *Généralités*

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,40 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- *Clôtures en limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

→ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

2. LA ZONE UB

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB, UBa		
	exploitation forestière	UB, UBa		
Habitation	logement	UBa	UB	
	hébergement	UBa	UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UBa	UB	Voir conditions énoncées pour la zone UB
	restauration	UBa	UB	
	commerce de gros	UB, UBa		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UBa	UB	
	hébergement hôtelier et touristique	UBa	UB	
	cinéma	UB, UBa		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB, UBa	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB, UBa	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UBa	UB	
	salles d'art et de spectacles		UB, UBa	
	équipements sportifs		UB, UBa	
	autres équipements recevant du public		UB, UBa	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB, UBa		
	entrepôt		UB et UBa	Voir conditions énoncées
	bureau		UB et UBa	Voir conditions énoncées
	centre de congrès et d'exposition	UB, UBa		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars ou mobil-homes isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales, de commerces de détail et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

En secteur UBa, les constructions à usage de bureaux et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles aient une fonctionnalité pour les collectivités publiques et/ou pour les équipements sportifs et/ou de loisirs.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- entre 6 et 15 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection, la transformation des bâtiments existants et la reconstruction des bâtiments existants suite à un sinistre à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

La construction de tous types d'annexes entre la façade principale de la construction principale et la limite d'emprise publique n'est pas autorisée.

Si une parcelle est bordée de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le plus de risque en matière de sécurité routière).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit notamment veiller à :

- de préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ;

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le secteur UBa, la pente et la couleur des toitures ne sont pas réglementées.

→ **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Dans le secteur UBa :

- en l'absence de clôtures déjà existantes au moment de l'approbation du PLU, les clôtures doivent être composées à minima d'un linéaire végétal composé d'essences locales et d'espèces arborescentes arbustives permettant de créer (à maturité des végétaux) un écran végétal supérieur à 2 mètres. Le(s) haie(s) projetée(s) ne doit pas créer d'ombres portées vis à créer des nuisances pour les riverains) ;
- la hauteur de toute clôture autre que celle(s) composée(s) de végétaux est limitée à 2 mètres.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,40 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

Dans le secteur UBa, l'aménagement du secteur doit prévoir à minima le stationnement de 40 véhicules légers.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

3. LA ZONE 1AU

3.1.SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUa et 1AUB		
	exploitation forestière	1AUa et 1AUB		
Habitation	logement		1AUa et 1AUB	
	hébergement		1AUa et 1AUB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUa et 1AUB	Voir conditions énoncées.
	restauration		1AUa et 1AUB	
	commerce de gros	1AUa et 1AUB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUa et 1AUB	
	hébergement hôtelier et touristique		1AUa et 1AUB	
	cinéma	1AUa et 1AUB		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUa et 1AUB	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUa et 1AUB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUa et 1AUB	
	salles d'art et de spectacles		1AUa et 1AUB	
	équipements sportifs		1AUa et 1AUB	
	autres équipements recevant du public		1AUa et 1AUB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AUa et 1AUB		
	entrepôt	1AUa et 1AUB		
	bureau		1AUa et 1AUB	
	centre de congrès et d'exposition	1AUa et 1AUB		

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars ou mobil-homes isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pour le secteur 1AUa : les sous-destinations suivantes (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau) sont autorisées dès lors que l'emprise au sol de leurs activités, installations et constructions représentent une emprise au sol maximale de 20% du secteur 1AUa.

Pour le secteur 1AUb : les sous-destinations suivantes (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau) sont autorisées dès lors

que l'emprise au sol de leurs activités, installations et constructions représentent une emprise au sol maximale de 50% du secteur 1AUb.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur 1AUb, pour les constructions principales implantées en front à rue de la RD 97 :

- Les extensions et les constructions principales doivent être implantées sur la limite d'emprise publique ou respecter un retrait minimal de 3 mètres.
- Leurs annexes doivent respecter à minima le recul des constructions principales auxquelles elles sont reliées.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur au moins une limite séparative, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit notamment veiller à :

- De préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

Dans le secteur 1AUb, les constructions principales doivent respecter une mitoyenneté par lot de deux à minima. La mitoyenneté doit concerner à minima 2/3 de la longueur de la façade visée par la mitoyenneté.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans le secteur 1AUb, la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ;

Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,40 mètre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

4. LA ZONE A

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone A comprend un type de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ah : Secteur agricole d'habitat isolé

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ap et Ah	A	
	exploitation forestière	A, Ap et Ah		
Habitation	logement	Ap	A et Ah	
	hébergement	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour la zone A et le secteur Ah.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	restauration	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	commerce de gros	A, Ah et Ap		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	hébergement hôtelier et touristique	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	cinéma	A, Ah et Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A, Ah et Ap		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A, Ah et Ap		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, Ah et Ap		
	salles d'art et de spectacles	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	équipements sportifs	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	autres équipements recevant du public	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Ah et Ap		
	entrepôt	A et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	bureau	A et Ap	Ah	
	centre de congrès et d'exposition	A, Ah et Ap		

Les constructions identifiées en zone A dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations suivants :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt		X	Les entrepôts sont autorisés sous réserve que les éléments stockés ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles ou sonores pour les habitations voisines
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ah et Ap les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars ou mobil-homes isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les parcs photovoltaïques au sol.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone A et les secteurs Ah et Ap :

- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages.

Sont aussi admis dans la zone A, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées dans cette dernière.

Dans la zone A, sont admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
 - ✓ qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieure à 30 m² de surface de plancher, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ✓ ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni - les extensions des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole.
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de la construction existante + extension d'annexe(s) liées à la construction principale existante) ne dépasse pas 40% par rapport à l'emprise au sol connue à la date d'approbation du PLU. Exception : Pour les constructions principales inférieures à 100 m², l'emprise au sol des extensions autorisées à compter de la date d'approbation du PLU est autorisé jusqu'à 40 m² ;
 - l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de la construction existante + extension d'annexe(s) liées à la construction principale existante) ne dépasse pas 100 m² pour des constructions à vocation d'habitations et 200 m² pour les autres destinations et sous-destinations autorisées ;
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. . Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU (ne sont pas comprises ici les piscines). Dans ce cas l'emprise au sol maximale des annexes cumulées est fixée à 100 m². Exception : Pour les constructions principales inférieures à 100 m², l'emprise au sol des annexes autorisées à compter de la date d'approbation du PLU est autorisé jusqu'à 40 m².
 - la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ;

- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (sauf hébergement) comme les unités de vente directe sous réserve que :
 - les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole
 - le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.

Dans le secteur Ah, sont admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

Sous réserve que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes à condition que les constructions se réalisent dans une bande de 30 mètres maximum à partir de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.
Chaque extension et/ou annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole.
- les changements de destination s'ils correspondent aux destinations et aux sous-destinations autorisées dans le secteur ;
- les sous-destinations suivantes (hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, bureau) sous réserve que :
 - les emprises au sol cumulées des constructions principales, annexes et extensions ne dépassent pas 200 m².
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - les emprises foncières nécessaires aux stationnements des salariés, visiteurs ou public visé soient bien dimensionnées ;
 - les constructions visées ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles, sonores ou énergétiques (impact sur l'ensoleillement des constructions voisines et leurs espaces d'agrément respectifs)

Dans le secteur Ap, sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

- Il n'est fixé de règles que sur les constructions liées aux logements existants à la date d'approbation du présent document.
 - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40m².
 - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol de la construction principale (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 100m².
 - Exception : Pour la construction principale d'une même unité foncière, dont l'emprise au sol est inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 100 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Pour les constructions à vocation de logements, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation de logements ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;

La hauteur des autres constructions (dont agricoles) est limitée à 12 mètres au faîtage (hors cheminées et silos agricoles).

Dans la zone A et le secteur Ah :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- la hauteur des annexes aux constructions à vocation d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ap, les affouillements et exhaussements autorisés sont limités à une hauteur de 3 mètres.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée dès lors qu'une distance de recul de 6 mètres minimum est respectée entre le point le plus proche de l'annexe et la limite d'emprise publique.

Les autres constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.

Si une parcelle est bordée de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le plus de risque en matière de sécurité routière).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent et ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

La mise en place des panneaux solaires sur les bâtiments d'activités agricoles, forestiers et de CUMA est autorisée.

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et si les réseaux existent à proximité en particulier pour les bâtiments d'activité agricole, forestière ou les bâtiments de CUMA.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Exception : le raccordement aux réseaux collectifs ne peut être imposé que si la construction le requière et si ces réseaux existent à proximité en particulier pour les bâtiments d'activité agricole, forestière ou les bâtiments de CUMA.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5. LA ZONE N

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone N comprend deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Na : Secteur naturel à vocation principale d'équipements et de loisirs ;
- Nai : Secteur naturel inondable à vocation principale d'équipements et de loisirs.

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Ni, Na, Nai		
	exploitation forestière	Ni, Na, Nai	N	
Habitation	logement	Ni, Na, Nai	N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	hébergement	N, Ni, Na, Nai		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Ni, Na, Nai		
	restauration	N, Ni, Na, Nai		
	commerce de gros	N, Ni, Na, Nai		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Ni, Na, Nai		
	hébergement hôtelier et touristique	N, Ni, Na, Nai		
	cinéma	N, Ni, Na, Nai		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Ni, Na, Nai		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ni, Na, Nai		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Ni, Na, Nai		
	salles d'art et de spectacles	N, Ni, Na, Nai		
	équipements sportifs	N, Ni	Na, Nai	Voir conditions énoncées pour le secteur Nai.
	autres équipements recevant du public	N, Ni	Na, Nai	Voir conditions énoncées pour le secteur Nai.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Ni, Na, Nai		
	entrepôt	N, Ni, Na, Nai		
	bureau	N, Ni, Na, Nai		
	centre de congrès et d'exposition	N, Ni, Na, Nai		

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations suivants :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt		X	Les entrepôts sont autorisés sous réserve que les éléments stockés ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles ou sonores pour les habitations voisines
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

5.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone N et les secteurs Ni, Na et Nai, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars ou mobil-homes isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les parcs photovoltaïques au sol.

Sont interdits dans le secteur Ni les remblais, les constructions et sous-sols (partiels ou totaux) ainsi que les ouvrages et les installations engendrant une perturbation de l'écoulement des eaux.

5.1.1. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N, sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier du secteur :

- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité forestière.

Est admise dans la zone N, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU pour la création d'un logement sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit justifiée par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité économique ;
- les constructions à usage de logements ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par activité.

Sont admis dans la zone N :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. *Les extensions des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*
 - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. *Les annexes des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*
 - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Dans les secteurs Na et Nai, sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Dans les secteurs Ni et Nai, sont admis :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et que ceux-ci ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 2 mètres ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible.

Dans le secteur Na, sont également admis :

- les constructions à vocation de loisirs, de locaux techniques, entrepôt de stockage d'équipements publics et d'équipements sportifs compatible avec le caractère naturel de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 40% de la superficie du secteur ;

- la réalisation / construction / extension / maintenance d'infrastructures de type station d'épuration.

Dans le secteur Nai, sont également admis :

- les constructions à vocation de loisirs (aire de jeux...) et d'équipements sportifs compatible avec le caractère naturel de la zone sous réserve que :
 - l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du secteur ;
 - l'emprise au sol de chaque construction soit plafonnée à 50 m²
 - les constructions soient démontables

5.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

- Il n'est fixé de règles que sur les constructions liées aux logements existants à la date d'approbation du présent document.
 - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40m².
 - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol de la construction principale (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 100m².
 - Exception : Pour la construction principale d'une même unité foncière, dont l'emprise au sol est inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 100 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (hors cheminées).

Dans la zone N :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- la hauteur des annexes aux constructions à vocation d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage ;
- les affouillements et exhaussements autorisés sont limités à une hauteur de 3 mètres.

Dans les secteurs Na et Nai, la hauteur maximale de tous types de constructions est limitée à 5 mètres.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée dès lors qu'une distance de recul de 6 mètres minimum est respectée entre le point le plus proche de l'annexe et la limite d'emprise publique.

Les autres constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.

Si une parcelle est bordée de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le plus de risque en matière de sécurité routière).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

Dans le secteur Nai, une distance minimale de 10 mètres doit être respectée entre chaque construction autorisée sur le secteur

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, , abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :
 - Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
 - Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

La mise en place des panneaux solaires sur les bâtiments d'activités agricoles, forestiers et de CUMA est autorisée.

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :
 - Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
 - Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
 - Pour les constructions à destination d'exploitation forestière, il n'est pas fixé de règle concernant les pans, pentes et nature des matériaux de toiture. Toutefois, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

→ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

5.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et si les réseaux existent à proximité en particulier pour les bâtiments d'activité agricole, forestière ou les bâtiments de CUMA.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Exception : le raccordement aux réseaux collectifs ne peut être imposé que si la construction le requière et si ces réseaux existent à proximité en particulier pour les bâtiments d'activité agricole, forestière ou les bâtiments de CUMA.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.