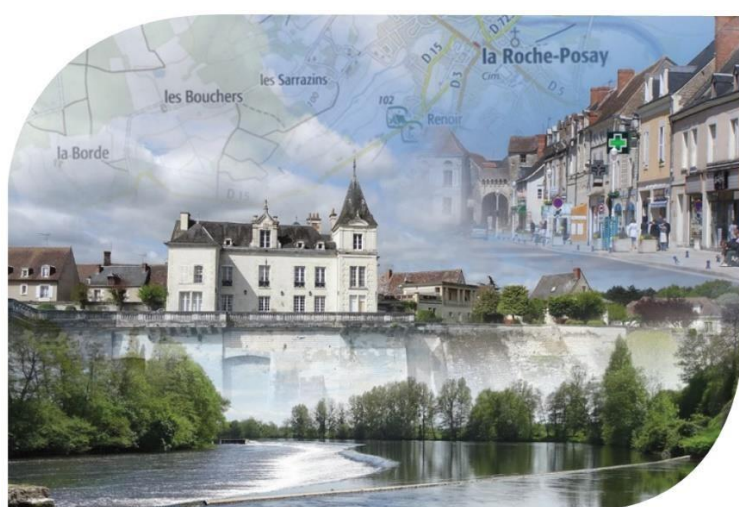


Commune de

# LA ROCHE POSAY

Révision allégée n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 15/05/2024 approuvant les dispositions de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Posay

Fait à La Roche-Posay,  
Le Maire,

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 SAUMUR  
02 41 51 98 39

# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>2</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>6</b>
<b>1. PORTEE DU REGLEMENT .....</b>	<b>7</b>
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU .....	7
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	8
1.3. ADAPTATIONS MINEURES.....	8
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE.....	9
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS .....	9
1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES .....	9
<b>2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>11</b>
2.1. ELEMENT DU PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	11
2.2. ARBRE IDENTIFIE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	11
2.3. SECTEUR PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 11	
2.4. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....	12
2.5. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME 12	
2.6. PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	12
2.7. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	13
2.8. PERIMETRE DE PROTECTION DE LA DECLARATION D'INTERET PUBLIC DES EMERGENCE DES EAUX MINERALES IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-31 DU CODE DE L'URBANISME .....	13
2.9. PERIMETRE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'ARTICLE L111-6-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION .....	13
2.10. SECTEUR INONDABLE D'ALEA FORT IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES R151-34 ET R151-31 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.11. SECTEUR INONDABLE D'ALEAS MOYEN ET FAIBLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME	15
<b>3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME</b>	<b>16</b>
<b>4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>20</b>
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION .....	20
4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	21
<b>5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....</b>	<b>24</b>
<b>6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION .....</b>	<b>24</b>
<b>7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....</b>	<b>25</b>

## LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES<sup>26</sup>

<b>1. LA ZONE UA</b> .....	<b>26</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	26
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	30
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	36
<b>2. LA ZONE UB</b> .....	<b>38</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	38
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	42
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	49
<b>3. LA ZONE UL</b> .....	<b>51</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	51
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	54
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	57
<b>4. LA ZONE UE</b> .....	<b>59</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	59
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	66
<b>5. LA ZONE 1AU</b> .....	<b>68</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	68
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	71
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	75
<b>6. LA ZONE 1AUE</b> .....	<b>77</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	77
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	80
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	84
<b>7. LA ZONE A</b> .....	<b>86</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	86
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	90
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	95
<b>8. LA ZONE N</b> .....	<b>97</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	97
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	101
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	106
<b>ANNEXE 1 : LISTE PATRIMOINE L 151-19</b> .....	<b>107</b>
<b>ANNEXE 2 : LISTE EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>107</b>
<b>ANNEXE 3 : LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION</b> .....	<b>107</b>

## LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### **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 :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **BARDAGE :**

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

### **BATIMENT :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **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.

### **CONSTRUCTION :**

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

### **CONSTRUCTION EXISTANTE :**

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

### **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 AU SOL :**

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

**EMPRISE PUBLIQUE :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

**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 consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**FAÇADE :**

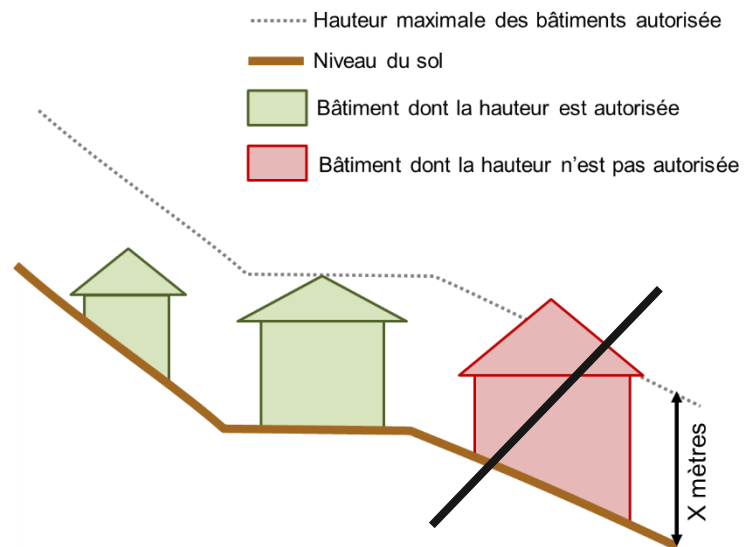
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**FAITAGE :**

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

**HAUTEUR :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**LIMITE SEPARATIVE :**

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

**MUR <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/theme/architecture/1/> PIGNON :**

Façade d'un bâtiment, souvent de forme triangulaire, qui supporte la charpente au sommet du toit.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**

Pièce du PLU encadrant l'aménagement d'un secteur en fixant une programmation et des orientations d'aménagement qui peuvent être déclinées sous forme de règles, d'objectifs et/ou de schémas.

**REHABILITATION**

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

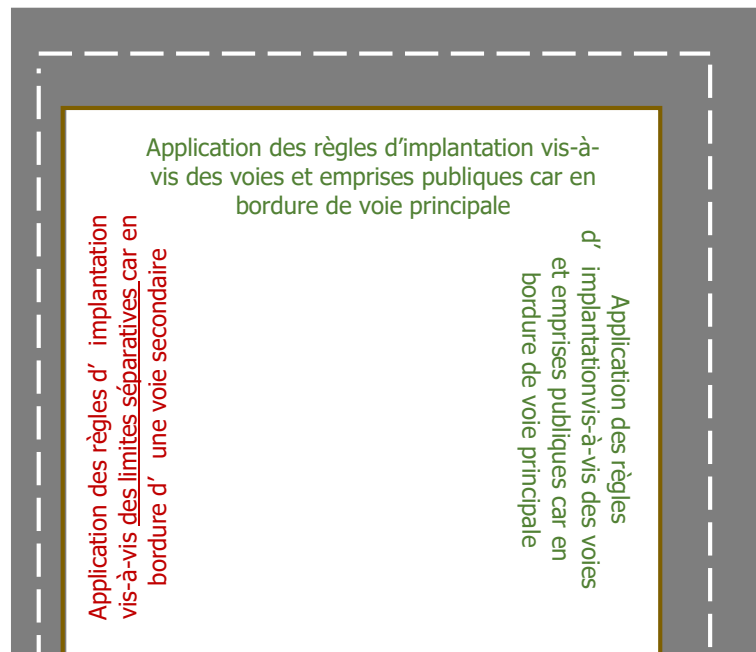
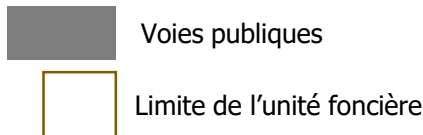
**TERRAIN :**

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 :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ouvertes à la circulation, les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'à la voie publique la plus importante qui borde le terrain.



# 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, en vigueur le 20 septembre 2018

« 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, en vigueur le 20 septembre 2018

« 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, en vigueur le 20 septembre 2018

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

Article R.111-27, en vigueur le 20 septembre 2018

« 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 à 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 sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. L'arrêté préfectoral 2011/DDT/SEB/346 du 25 mai 2011 fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 1 ha.

## 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.1. ELEMENT DU PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition 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 permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

### 2.2. ARBRE IDENTIFIE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres et alignement d'arbres remarquables identifiés doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### 2.3. SECTEUR PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs présentant des enjeux écologiques liés aux milieux humides, repérés aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter

l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les milieux humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les secteurs présentant des enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'une étude de prélocalisation. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

#### **2.4. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE 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.

Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés dans l'annexe 2 du présent règlement écrit.

#### **2.5. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **2.6. PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

A l'intérieur de ces périmètres, pendant une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes,
- L'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
  - L'emprise au sol créée en extension ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>,
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante,
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **2.7. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé vers la destination habitation 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 ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural excepté sur le secteur de Salvert ;
- présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N sont spécifiquement présentés dans l'annexe 3 du présent règlement écrit.

## **2.8. PERIMETRE DE PROTECTION DE LA DECLARATION D'INTERET PUBLIC DES EMERGENCE DES EAUX MINERALES IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-31 DU CODE DE L'URBANISME**

En application du décret n°2018-718 du 3 août 2018 portant déclaration d'intérêt public et instituant un périmètre de protection autour des sources d'eau minérale naturelle « Mélusine », « Connétable », « Radegonde », « Fath », « Solarium », « Golf », « Lucine », « Pingault » et « Boîte » situées à La Roche-Posay (Vienne), seules les constructions et activités autorisées par le règlement de la déclaration d'intérêt public sont autorisées. En outre, tout projet de construction nécessitant une excavation dans le périmètre de protection des gisements thermaux, objet de la DIP délivrée par décret n°2018-718 du 3 août 2018, est soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue. Le règlement de la DIP est présenté en annexe n°6 du PLU.

## **2.9. PERIMETRE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'ARTICLE L111-6-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Au sein du périmètre identifié au titre du L. 151-14 du code de l'urbanisme, dans les nouveaux programmes de logements, 75% des logements devront avoir une superficie supérieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque le nombre de logements de plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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.

## 2.10. SECTEUR INONDABLE D'ALEA FORT IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES R151-34 ET R151-31 DU CODE DE L'URBANISME

L'Atlas des zones inondables est annexé au PLU.

### 2.10.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 2.10.2 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisirs ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- la création de nouveaux logements ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

### 2.10.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises

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 ;
- clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens et que :
  - la destruction ne soit pas due à l'action des eaux,
  - la construction nouvelle soit implantée de manière à ce que le premier niveau de plancher soit situé 20 cm au-dessus du niveau des Plus Hautes eaux Connues
- 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 extensions des bâtiments sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension n'augmente pas plus de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
  - l'extension ne crée pas de nouveau logement ;
  - le niveau de plancher de l'extension est situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues majorée de 20 cm.
- En zone Ue, la modification d'installations et/ou d'activités existantes est admise sous réserve :
  - de ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution due aux installations et/ou aux activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants ;
  - que tout stockage permanent ou temporaire de produits dangereux, toxiques ou organiques soit placé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues majorée de 20 cm, dès lors qu'il n'entraîne pas de risque de nuisance ou de pollution en cas de crue ;
  - que le stockage de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux soit temporaire d'avril à octobre ;
  - de prendre des mesures particulières face au risque inondation adaptées à l'activité ;

- de limiter la gêne à l'écoulement ;
- de diminuer la vulnérabilité de la construction abritant l'activité afin d'une part, d'assurer la sécurité des personnes et d'autre part, de limiter les dommages aux biens liés à la crue.

## **2.11. SECTEUR INONDABLE D'ALEAS MOYEN ET FAIBLE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME**

L'Atlas des zones inondables est annexé au PLU.

### **2.11.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 2.11.2 ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- les habitations légères de loisirs ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc.

### **2.11.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises**

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 ;
- clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens et que :
  - la destruction ne soit pas due à l'action des eaux,
  - la construction nouvelle soit implantée de manière à ce que le premier niveau de plancher soit situé 20 cm au-dessus du niveau des Plus Hautes eaux Connues ;
- 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 extensions des bâtiments sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension n'augmente pas plus de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
  - l'extension ne crée pas de nouveau logement ;
  - le niveau de plancher de l'extension est situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues majorée de 20 cm.
- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient implantées de manière à ce que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus du niveau des Plus Hautes eaux Connues
- les extensions de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, tant en termes de périmètre que de densification des emplacements.

### 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 décrites dans les pages suivantes.

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).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **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 :  
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
  - ✓ Hébergement :  
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **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 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Elle inclut tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous-destination recouvre également les constructions artisanales du secteur de la construction ne générant pas nuisances.

- ✓ Restauration :

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

- ✓ Commerce de gros :

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

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- ✓ Cinéma

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

- **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 :

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination

comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

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

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

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

✓ Salles d'art et de spectacles :

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

✓ Équipements sportifs :

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

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

• **Autres activités des secteurs 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 :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie générant des nuisances. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

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

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

• **Exploitations agricoles :**

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

• **Exploitations forestières :**

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

## 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 défini 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. Cette exonération ne peut pas être appliquée sur la zone UA.

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'utilisateurs

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
<b>Habitation</b>	<p>1 place par logement en zone UA</p> <p>2 places par logement en zone A et N.</p> <p>En dehors des zones UA, A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour les logements entre 0 et 60 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher,</li> <li>- 2 places de stationnement pour les logements supérieur à 60 m<sup>2</sup> et jusqu'à 120 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher,</li> <li>- 3 places de stationnement pour les logements de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Toutefois, il est exigé une place supplémentaire pour l'équivalent de 3 logements dans la zone 1AU. Ces places supplémentaires peuvent être regroupées au sein de l'emprise foncière de la zone 1AU concernée.</p>

<p><b>Règles spécifiques pour :</b> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p>	<p>1 place par logement</p>
--	-----------------------------

- **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 :**

En zone UA 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.

En dehors des zones UA, A et N s'appliquent les dispositions ci-dessous. En cas d'espace foncier insuffisant, le nombre de place de stationnement exigé peut être réduit.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<p><b>Commerce</b> <b>Artisanat</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la surface de plancher totale (vente et réserves) est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.</li> <li>- Si la surface de plancher totale des constructions (vente et réserves) est inférieure à 150 m<sup>2</sup> : pas de place de stationnement nécessaire.</li> </ul>
<p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<p>1 place de stationnement pour 1 chambre</p>

<p><b>Restauration</b></p>	<p>Si la salle de restauration est d'une surface</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée.</li> <li>- supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <p><b>Industries</b></p> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p>Les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérentes à chaque constructions</p>

#### 4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m<sup>2</sup> 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
<p><b>Habitation</b> Uniquement habitat intermédiaire ou collectif</p>	<p>Superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> pour 10 logements</p>
<p><b>Bureaux</b></p>	<p>Superficie minimale de 1,50m<sup>2</sup> pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

Ces stationnements doivent être abrités 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.

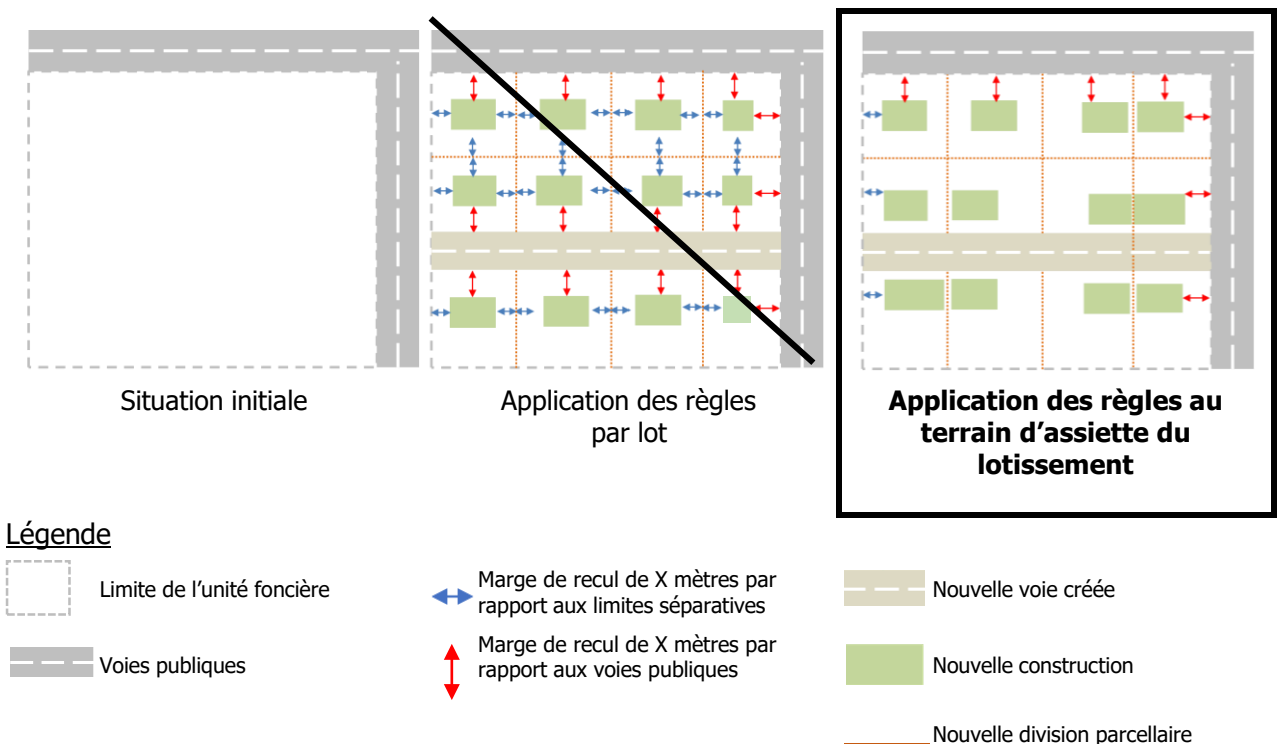
## 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



---

## **7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUEES AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

---

Si la construction est située dans le périmètre des abords des monuments historiques (périmètre précisé en annexe du règlement sur le plan des servitudes d'utilité publique), l'utilisation de matériaux renouvelables, ou de matériaux ou procédés de constructions 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, est soumis à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France au titre du code du patrimoine et de la qualité architecturale, urbaine, et paysagère.

---

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

---

## 1. LA ZONE UA

---

La zone UA correspond à la cité médiévale de la Roche Posay.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	UA		
	exploitation forestière	UA		
<b>Habitation</b>	logement		UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	hébergement		UA	
<b>Commerce et activités de service</b>	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	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	UA		
	entrepôt	UA		
	bureau		UA	
	centre de congrès et d'exposition		UA	

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 excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ... ) ;
- 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

#### → **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

#### → **Logement**

Les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « Commerce et activités de service » vers la sous-destination « logements » sont interdits.

### 1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulières.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique 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.

### 1.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### → **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...) et les antennes, n'est pas réglementée.

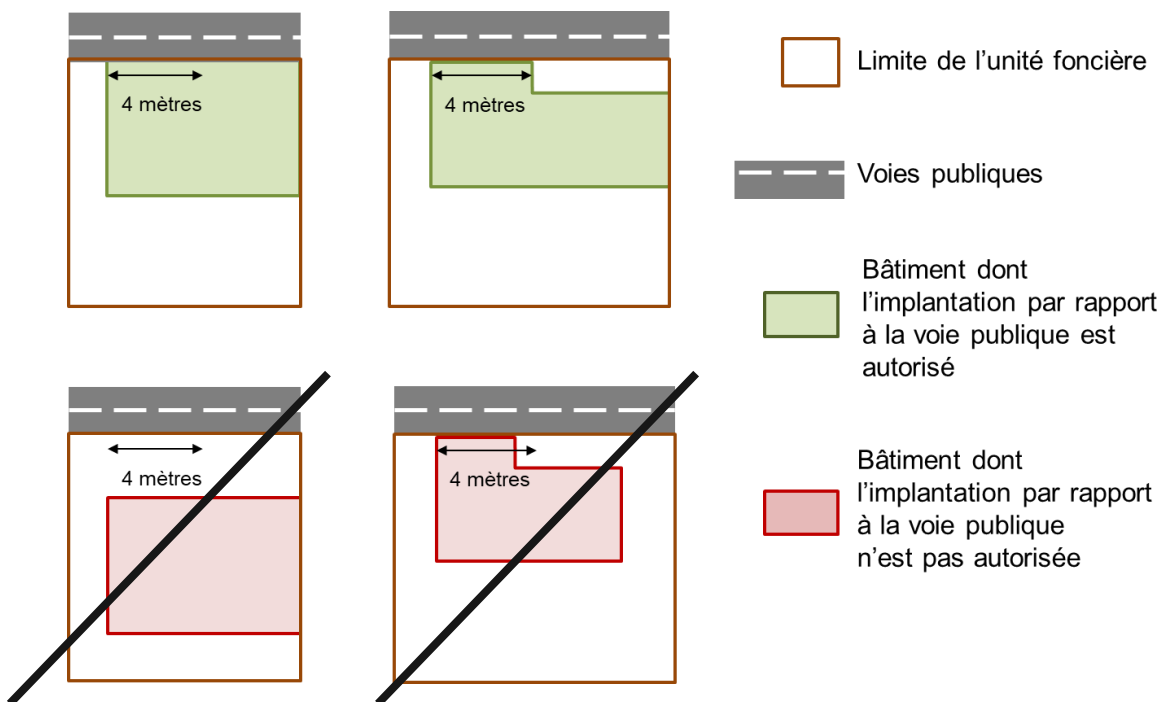
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

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.

#### → **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 préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

#### → **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, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- 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 disposition réglementaire particulière

### 1.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>1</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère. Les capteurs solaires seront de préférence rassemblés en bandeau ou en frise horizontale au plus proche ou au contact direct de l'égout du toit, afin de clairement dégager la couverture en tuiles et faîtages dans les perspectives lointaines.

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 être intégrés dans la toiture.

### → **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).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, de la composition architecturale, des matériaux traditionnels et leur mise en œuvre, respectant leur architecture d'origine, et les matériaux anciens en place, telle qu'une structure en maçonnerie en pierres ou briques nécessitant le respect de la perméabilité des revêtements. En outre, les modénatures, telles que les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches doivent être préservées, restaurées ou restituées.

Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

---

<sup>1</sup>Article 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 ;

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.

Enduits lissés



Enduits talochés



Enduits bruts de lance à granulométrie très fine



Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2. Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants. Les volets persiennes battants sont admis à l'étage. Cette disposition ne vaut pas pour les constructions anciennes n'ayant jamais eu de volets battants. Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

Les encadrements de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints sauf bâtiments utilitaires particuliers (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

### → 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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

Il est demandé le respect des matériaux traditionnels relatifs à leur état d'origine ou relatif à l'harmonie de l'ensemble de la couverture, ou des couvertures.

Les projets d'extensions ou d'annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> recevront la même couverture que la construction principale.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la moitié inférieure de la toiture. Ils seront de préférence axés verticalement par rapport aux ouvertures des niveaux inférieurs. Ils ne dépasseront pas les dimensions 78x98. Ils seront positionnés verticalement et en nombre limité selon la surface libre en toiture. L'implantation de châssis de toit en second rang est interdite.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres :
  - Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat ou de même style que l'existant ou de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.
- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (exceptés les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres)
  - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être :
    - comprise entre 40 et 50°, permettant la pose de petites tuiles plates ;

- inférieur à 40° si la couverture d'origine est en tuiles terre-cuite d'emboîtement à cotes ou losangés, rouge nuancé, ou en tuiles terre-cuite canal dite "tige de botte", de tons mêlés.

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.

Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoises naturelles ou les tuiles plates ou de même style que l'existant.

- 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.

→ **Panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de préférence de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

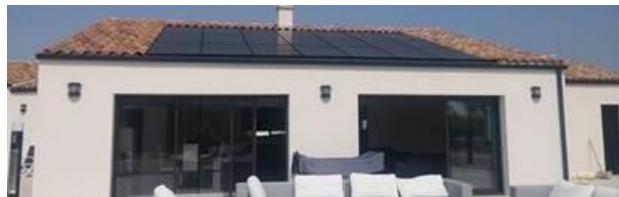
- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;



- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;



- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



### → **Clôtures**

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).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat

Les clôtures le long des voies publiques seront réalisées sous forme d'un mur plein en pierres ou d'un mur recouvert d'un enduit traditionnel avec tête de mur d'une hauteur maximale 2,30 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée si la clôture s'inscrit dans le prolongement d'un mur existant plus haut que 2,30 mètres, pour les murs de soutènement et pour la reconstruction à l'identique d'un mur en pierres dans l'objectif de s'harmoniser avec les murs existants.

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

Pas de disposition réglementaire particulière

#### 1.1.7. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **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.

#### 1.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 1.1.10. 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 disposition réglementaire particulière

### → **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 ou agricole, 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

La zone UB correspond au tissu urbain à vocation résidentiel. Ce tissu urbain accueille également des commerces, services et équipements de proximité. Il est composé d'un tissu urbain historique (place de la République, rue de l'Arceau, rue du Quatrième zouaves bourg de Posay) et d'un tissu urbain plus récent où prédomine la forme pavillonnaire.

Ainsi, la zone UB comprend trois secteurs :

- UBh : Secteur urbain historique
- UBr : Secteur urbain récent ;
- UBl : Secteur urbain réservé aux équipements et services de santé.

Les constructions et installations prévues dans cette zone ou ce secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront respecter les prescriptions de cette dernière.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre de protection de la Déclaration d'Intérêt Public (DIP) autour des sources d'eau minérale naturelle «Mélusine», «Connétable», «Radegonde», «Fath», «Solarium», «Golf», «Lucine», «Pingault» et «Boîte», se référer au règlement de cette dernière pour les dispositions plus restrictives. Tout projet de construction nécessitant une excavation dans le périmètre de protection des gisements thermaux, objet de la DIP délivrée par décret n°2018-718 du 3 août 2018, est soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	UB		
	exploitation forestière	UB		
<b>Habitation</b>	logement	UBI	UBr, UBh	
	hébergement	UBI	UBr, UBh	
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail	UBI	UBr, UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBh et UBr
	restauration	UBI	UBr, UBh	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	Voir conditions énoncées pour le secteur UBI
	hébergement hôtelier et touristique	UBI	UBr, UBh	
	cinéma	UBI	UBr, UBh	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UBI	UBr, UBh	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBI	UBr, UBh	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles	UBI	UBr, UBh	
	équipements sportifs	UBI	UBr, UBh	
	autres équipements recevant du public	UBI	UBr, UBh	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	UBI	UBr, UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBh et UBr
	entrepôt	UBI	UBr, UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBh et UBr
	bureau	UBI	UBr, UBh	
	centre de congrès et d'exposition	UB		

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 excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- 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

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

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.

**Dans le secteur UBh et UBr :**

#### → **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

#### → **Industrie et entrepôt**

Les nouvelles constructions à usage d'industrie et entrepôt sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- sous réserve que les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes pour l'existant,
- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- que leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

**Dans le secteur UBI :**

→ **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique 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.

### 2.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### → **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...) 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 bâtiments à destinations « industrie » et « entrepôts » ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

#### **Dans le secteur UBh :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

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.

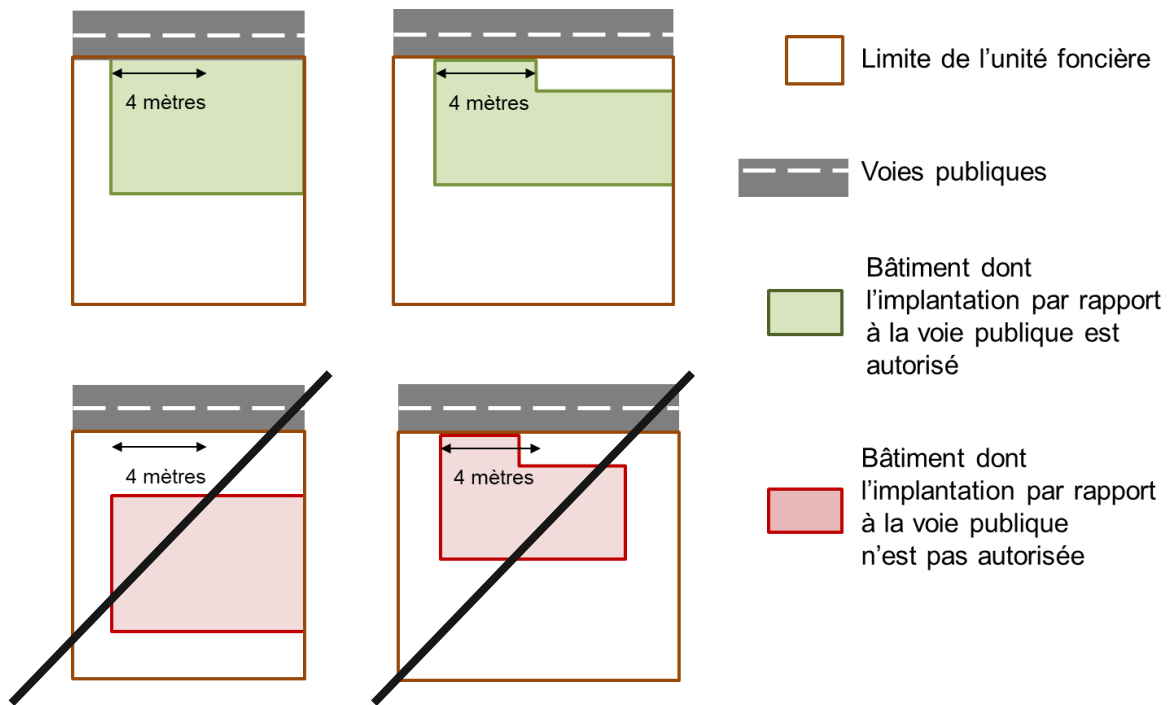
#### **Dans le secteur UBr et UBI:**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables ou R + 1).

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

#### **Dans le secteur UBh :**

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 préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

#### Dans le secteur UBr et UBI :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à l'alignement de l'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- A partir de 3 mètres depuis la limite séparative ;
- En limite séparative.

### → **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 ;
- Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- 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 disposition réglementaire particulière

## 2.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>2</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

<sup>2</sup>Article 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 ;

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.

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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 être intégrés dans la toiture.

### → 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).

#### Dans le secteur UBh :

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement 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.

Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

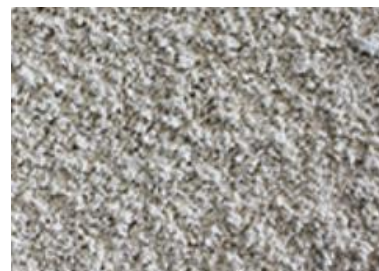
Enduits lissés



Enduits talochés



Enduits bruts de lance à granulométrie très fine



Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2. Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

### → 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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### Dans le secteur UBh :

Les projets d'extensions ou d'annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> recevront la même couverture que la construction principale, une exception est néanmoins permise pour les extensions et annexes présentant des formes architecturales d'expression contemporaine.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres :
  - Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat ou de même style que l'existant ou de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.
- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (exceptés les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres)
  - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être :
    - comprise entre 40 et 50°, permettant la pose de petites tuiles plates ;
    - inférieur à 40° si la couverture d'origine est en tuiles terre-cuite d'emboîtement à cotes ou losangés, rouge nuancé, ou en tuiles terre-cuite canal dite "tige de botte", de tons mêlés.

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.

Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoises naturelles ou les tuiles plates ou de même style que l'existant.

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.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

**Dans l'ensemble de la zone UB**, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de préférence de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



**Dans les secteurs UBr et UBI**, en cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

### → 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.

- Situées le long des voies et emprises publiques

**Dans le secteur UBr et UBI :**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

**Dans le secteur UBh :**

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).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être composée d'un mur plein dont la hauteur est comprise entre 0,60 et 0,80 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant.

Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

- 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 disposition réglementaire particulière

2.1.7. **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 disposition réglementaire particulière.

→ **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.

2.1.8. **Stationnement**

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 2.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 2.1.10. 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 disposition réglementaire particulière

### → **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 ou agricole, 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 UL

La zone UL correspond à un secteur urbain réservé aux équipements publics. Elle accueille à la date d'approbation du PLU : l'école, le collège, le centre de secours et le cimetière.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

#### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	UL		
	exploitation forestière	UL		
<b>Habitation</b>	logement	UL		
	hébergement		UL	
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail	UL		
	restauration	UL		
	commerce de gros	UL		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UL		
	hébergement hôtelier et touristique	UL		
	cinéma	UL		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UL	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UL	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UL	
	salles d'art et de spectacles		UL	
	équipements sportifs		UL	
	autres équipements recevant du public		UL	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	UL		
	entrepôt	UL		
	bureau	UL		
	centre de congrès et d'exposition	UL		

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

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 excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- 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

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique 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.

### 3.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Hauteur des constructions**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 3.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>3</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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 être intégrés dans la toiture.

### → **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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

<sup>3</sup>Article 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 ;

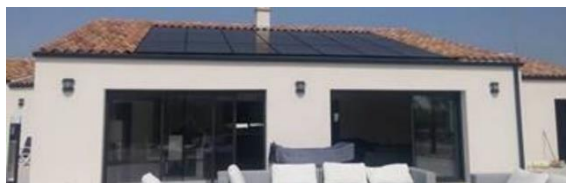
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de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

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.

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

#### → **Clôtures**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière

### 3.1.7. 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 disposition réglementaire particulière.

#### → **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.

### 3.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 3.1.10. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **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 ou agricole, 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 UE

---

La zone UE correspond à la zone d'activité des Chaumettes, au site du laboratoire et du casino.

La zone UE comprend un secteur : UEc : Secteur urbain à vocation commerciale.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

### 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	UE, UEc		
	exploitation forestière	UE, UEc		
Habitation	logement	UEc	UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE
	hébergement	UE, UEc		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UEc, UE		Voir conditions énoncées pour les secteurs UEc et UE
	restauration	UE, UEc		
	commerce de gros	UEc	UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEc, UE		
	hébergement hôtelier et touristique	UEc, UE		
	cinéma	UE	UEc	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE, UEc		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE, UEc		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE, UEc		
	salles d'art et de spectacles	UE, UEc		
	équipements sportifs	UE, UEc		
	autres équipements recevant du public	UE, UEc		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UEc	UE	
	entrepôt	UEc	UE	
	bureau	UE, UEc		
	centre de congrès et d'exposition	UE, UEc		

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

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

#### 4.1.2. 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 carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...)
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules excepté ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

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

##### → **Logement**

Dans la zone UE, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que la surface de plancher ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
- qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que les installations à surveiller ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction, toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité.

##### → **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur UEc, les constructions ayant pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve de présenter une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UE, les constructions à vocation commerciale sont autorisées sous réserve d'être en lien avec une activités industrielles.

#### 4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique 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.

### 4.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### → **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...) 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 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 4.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>4</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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 être intégrés dans la toiture.

### → **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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).

---

<sup>4</sup>Article 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 ;

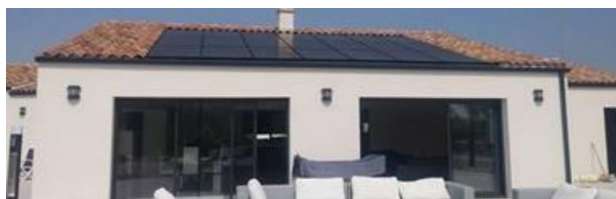
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

#### → **Clôtures**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière

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

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

Les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager

##### → **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.

#### 4.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 4.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 4.1.10. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **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 ou agricole, 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...).

## 5. LA ZONE 1AU

---

La zone 1AU correspond à une zone d'extension urbaine ayant pour vocation d'accueillir de futurs logements.

La zone 1AU des Bauges ne pourra être urbanisé que lorsque 60% des logements de l'OAP des Pierres Bruffières seront réalisés.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	1AU		
	exploitation forestière	1AU		
<b>Habitation</b>	logement		1AU	
	hébergement		1AU	
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions énoncées pour l'artisanat pour la zone 1AU
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hébergement hôtelier et touristique		1AU	
	cinéma			1AU
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	salles d'art et de spectacles		1AU	
	équipements sportifs		1AU	
	autres équipements recevant du public			1AU
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		1AU	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	entrepôt		1AU	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	bureau		1AU	
	centre de congrès et d'exposition	1AU		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AU.

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

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

Sont interdites de façon générale toutes les constructions ou installations de nature à compromettre l'aménagement cohérent de la zone soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

#### → **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

#### → **Industrie et entrepôt**

Les nouvelles constructions à usage d'industrie et entrepôt sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- sous réserve que les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes pour l'existant,
- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

### 5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique 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.

### 5.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### → **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...) 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 9 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

La hauteur des bâtiments à destinations « industrie » et « entrepôts » ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile;
- à l'alignement de l'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- A partir de 3 mètres depuis la limite séparative ;
- En limite séparative.

#### → **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 ;
- 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 disposition réglementaire particulière

### 5.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>5</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leur intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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 être intégrés dans la toiture.

<sup>5</sup> Article 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 ;

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.

### → **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**

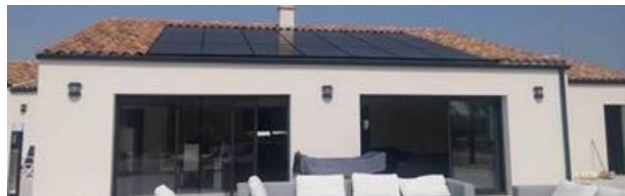
Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

### → **Clôtures**

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.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### 5.1.7. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **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.

#### 5.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 5.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 5.1.10. 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 disposition réglementaire particulière

### → **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 ou agricole, 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...).

## 6. LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone d'extension urbaine située en continuité avec la zone d'activités des Chaumettes. Elle a pour vocation d'accueillir de nouveaux commerces ou hôtel.

La zone 1AUE comprend un secteur : 1AUEc : Secteur d'extension urbaine à vocation commerciale.

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

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AUE

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

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

Sont interdites de façon générale toutes les constructions ou installations de nature à compromettre l'aménagement cohérent de la zone soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

##### → **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur 1AUEc, les constructions ayant pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve de présenter une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 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.

### 6.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### → **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...) 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 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 6.1.6. 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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<sup>6</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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 être intégrés dans la toiture.

### → **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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).

---

<sup>6</sup>Article 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 ;

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.

2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

#### → **Clôtures**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière

### 6.1.7. 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 disposition réglementaire particulière.

#### → **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.

#### 6.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 6.1.10. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **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 ou agricole, 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...).

## 7. 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.) dont la hauteur et le volume sont limités.

La zone agricole correspond à une vaste surface du territoire communal. Elle correspond aux terres agricoles cultivées.

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

- Ah : Secteur agricole accueillant de l'habitat ;
- Ad : secteur agricole accueillant des abris pour animaux.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

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

#### 7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

### 7.1.2. 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 ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...)
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière 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 ;

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dans la zone Ad dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, sont admis les abris pour animaux.

Sont également admises en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole 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 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- Les plateformes de stockage et de collecte des coopératives agricoles.

Sont également admis en zone A, sous réserve de justificatifs, les parcs photovoltaïques au sol dans les secteurs impropres à l'agriculture (sites pollués, sites au potentiel agronomique nul).

Tout projet de parc photovoltaïque devra répondre à des exigences fortes pour préserver la fonction agricole et assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets.

### → **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Sont admis en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ 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.

### → **Logement**

Sont admis en zone A, y compris le secteur Ad, dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation liées à une exploitation agricole
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire l'ensemble. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### 7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 7.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

**Dans le secteur Ad**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur Ah**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **Dans la zone A à l'exclusion du secteur Ah :**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 est limitée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des habitations sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol de la construction principale sans que cela ne dépasse 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol initiale.

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

#### → **Hauteur des constructions**

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

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

#### **Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ad**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

**Au sein du secteur Ad**, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres

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

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

### → **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 ;
- Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## 7.1.6. 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).

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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 être intégrés dans la toiture.

### → **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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

#### **Dans le secteur Ah :**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat ou de même style que l'existant ou de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (exceptés les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres)
  - 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 doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 40 et 50°. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.

L'usage de couleur criarde est interdit.

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.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).

2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

### → Clôtures

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.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### 7.1.7. 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 disposition réglementaire particulière.

#### → **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.

### 7.1.8. Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 7.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 7.1.10. 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 disposition réglementaire particulière.

### → **Assainissement**

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 ou agricole, 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 disposition réglementaire particulière.

## 8. 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.) dont la hauteur et le volume sont limités.

Pour rappel, la servitude de préservation des captages d'eau thermale couvre une partie de la zone naturelle et de ses sous-secteurs. Tout projet qui s'inscrit dans le périmètre de préservation des captages d'eau devra respecter le règlement lié à la servitude.

La zone naturelle correspond à la vallée de la Gartempe, à la vallée de la Creuse, aux abords des cours d'eau, aux massifs forestiers (et notamment la forêt de la Roche Posay) et aux autres terres agricoles cultivées ayant des enjeux environnementaux (présence de zones humides, corridors écologiques...).

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

- Ne : Secteur naturel accueillant des structures sportives
- Ne1 : Secteur naturel accueillant des structures sportives et de loisirs.
- Ng : Secteur naturel pour la pratique du golf
- Nl : Secteur naturel accueillant des activités de loisirs
- Nm : Secteur naturel de la colline ensoleillée
- Ns : Secteur naturel d'équipements publics isolés
- Nt : Secteur naturel des thermes
- Nv : Secteur naturel d'aire d'accueil pour les gens du voyage
- Ncc : Secteur naturel d'aire d'accueil de camping-cars

La zone N comprend un dixième secteur nommé Nn, qui est un secteur naturel à préserver des constructions.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre de protection de la Déclaration d'Intérêt Public (DIP) autour des sources d'eau minérale naturelle «Mélusine», «Connétable», «Radegonde», «Fath», «Solarium», «Golf», «Lucine», «Pingault» et «Boîte», se référer au règlement de cette dernière pour les dispositions plus restrictives. Tout projet de construction nécessitant une excavation dans le périmètre de protection des gisements thermaux, objet de la DIP délivrée par décret n°2018-718 du 3 août 2018, est soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue.

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

#### 8.1.1. 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, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	exploitation forestière	Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn,	N	
Habitation	logement	N, Ng, Ns, Nv, Nn, Ne, Ne1	NI, Nm, Nt	Voir conditions énoncées pour les secteurs NI, Nm et Nt
	hébergement	N, Ne, Ng, NI, Ns, Nt, Nv, Nn	Nm	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	restauration	N, Ne, Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm, Ne1	
	commerce de gros	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Ne, Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm, Ne1	
	hébergement hôtelier et touristique	N, Ne, Ne1, Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm	
	cinéma	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Ne, Ne1, Ng, Ns, Nt, Nv, Nn, NI	Nm	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Nt, Nv, Nn	N, Ns,	Voir conditions énoncées pour la zone N et le secteur Ns
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Ns, Nv, Nn	Nm, Nt	
	salles d'art et de spectacles	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	équipements sportifs	N, Nm, Ns, Nv, Nn	Ne, Ne1, NI, Ng, Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Ng
	autres équipements recevant du public	N, Ne, Ne1, Ng, Nm, Ns, Nt, Nn, NI	Nv et Ncc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nv et Ncc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	entrepôt	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	bureau	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	centre de congrès et d'exposition	N, Ne, Ne1, Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		

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

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

**Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés excepté le secteur NI**, 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 ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ... ) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière 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 usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ... ) ;
- 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 la zone N et le secteur Nn**, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

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

Lorsque les constructions sont autorisées en zone N et dans les secteurs déclinés, elles ne doivent pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone N et du secteur visé.

#### → **Logement**

Sont admises dans les **secteurs NI, Nm et Nt**, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que la surface de plancher ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
- qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction, toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité.

Sont admis dans **la zone N** :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

→ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Sont admis dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ 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.

Sont admises au sein du secteur Ns les nouvelles constructions et installations ayant la destination « équipements publics ou d'intérêt collectif » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type station d'épuration.

→ **Équipements sportifs**

Sont admises dans le secteur Ng, les constructions et installations à vocation d'équipements sportifs sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de golf existante.

→ **Autres équipements recevant du public**

Sont admises au sein du secteur Nv, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des gens du voyage

Sont admises au sein du secteur Ncc, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil de camping-cars

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 8.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

**Dans le secteur Ne**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Ne1**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 600 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ng**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur NI**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Nm :**

- L'emprise au sol cumulée totale des nouvelles extensions et des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser 3 000 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites et existantes au moment de l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'opération de déconstruction-reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à l'emprise au sol initiale. Dans le cas d'extension de l'emprise au sol, se référer à la règle des extensions ci-dessus.

**Dans le secteur Ns**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Nt**, l'emprise au sol des bâtiments (existants et nouveaux) ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du secteur Nt.

**Dans le secteur Nv et Ncc**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU.

**Dans la zone N :**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 est limitée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des habitations sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol de la construction principale sans que cela ne dépasse 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol supérieure ou égale de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol initiale m<sup>2</sup>.

### → **Hauteur des constructions**

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

#### **Dans la zone N, à l'exclusion du secteur Nt, Nm, Ng, Ne et Nv**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

**Au sein des secteurs Ng, Ne1, Nv et Ncc**, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

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

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

Au sein de la zone Ncc, les constructions devront être implantées à l'alignement ou selon un recul d'un mètre minimum.

### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

Au sein de la zone Ncc, les constructions doivent être implantées en limite(s) ou selon un recul d'un mètre minimum.

### → **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 ;
- Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 8.1.6. 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).

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

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 être intégrés dans la toiture.

#### → **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. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

#### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

#### → Clôtures

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.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### 8.1.7. 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 disposition réglementaire particulière à l'exception de la zone Ncc où les voies de circulation et de stationnement de tous les véhicules devront être imperméabilisées. Il est recommandé que ces surfaces de voirie soient constituées d'une couche de géotextile recouvert d'un massif de tout-venant et d'une couche de roulement en bitume. De plus, dans le cadre des travaux au sein de la zone Ncc, la pose de remblais (après décapage de la terre végétale) sera privilégiée afin de limiter l'amincissement des couches de terrains tertiaires. Enfin, les espèces végétales locales seront préconisées pour les nouvelles plantations et une attention paysagère particulière devra être portée sur les lisières du secteur.

##### → 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. Au sein de la zone Ncc, la collecte des eaux en surfaces (dont eaux de ruissellement) et tous autres fluides devront être canalisés, collectés et évacués de façon gravitaire dans les réseaux existants. En cas d'absence en aval, un déshuileur devra être prévu.

#### 8.1.8. Stationnement

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

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 8.1.9. 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 la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 8.1.10. 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 disposition réglementaire particulière.

#### → **Assainissement**

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 ou agricole, 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 disposition réglementaire particulière.

## **ANNEXE 1 : LISTE PATRIMOINE L 151-19**

---

Cf document « ANNEXE REGLEMENT 1 - LISTE PATRIMOINE L.151-19 »

## **ANNEXE 2 : LISTE EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Cf document « ANNEXE REGLEMENT 2 - LISTE EMPLACEMENTS RESERVES »

## **ANNEXE 3 : LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

Cf document « ANNEXE REGLEMENT 3 - LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION »