

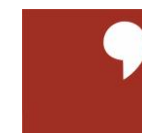
# PLAN LOCAL D'URBANISME

de **SAINT-MARTIN-LA-PALLU**

## *Pièce n° 4.2* REGLEMENT



| PLU             | Prescrit                              | Arrêté            | Publié | Approuvé          |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------|--------|-------------------|
| Elaboration PLU | <b>20/11/2017</b><br><b>9/01/2019</b> | <b>28/12/2020</b> |        | <b>28/06/2021</b> |



# SOMMAIRE

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE                                                          | 3  |
| TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES  | 8  |
| TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE | 17 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U                               | 18 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU                              | 38 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A                               | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N                               | 63 |
| ANNEXE N° 1 : LEXIQUE                                              | 77 |

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PALLU. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## ARTICLE 2 – CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur le document graphique.

### 1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle se compose de six secteurs et un sous-secteur :

- **Ua**, secteur urbanisé des cœurs de bourgs de Venduvre et de Chéneché (centralités),
  - o **Ua\*** secteur urbanisé des bourgs anciens,
- **Ub**, secteur urbanisé à dominante résidentielle des bourgs,
- **Uc**, secteur urbanisé à dominante résidentiel des hameaux,
- **Ue** secteur urbanisé spécialisé, dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- **Ux**, secteur urbanisé spécialisé, dédié aux activités économiques commerciales et de services de la ZA de Saint-Campin,
- **Uy**, secteur dédié aux activités économiques à dominante industrielle de la ZA du Bois de la Grève et aux activités isolées (coopératives...)

### 2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire de Saint-Martin-La-Pallu, il existe trois secteurs AU :

- **1AUh**, secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel,
- **1AUy**, secteur à urbaniser à court terme dédié à l'extension de la ZA du Bois de la Grève,
- **1AUe**, secteur à urbaniser à court terme dédié aux équipements publics,
- **2AUh**, secteur à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel.

### 3. La zone agricole « A »

La zone agricole « zone A » recouvre les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ap**, secteur de la zone agricole protégé pour son intérêt écologique (NATURA 2000) paysager (périmètre des abords de Monuments Historiques, cône de vue emblématique) et ses qualités agronomiques spécifiques (terrains en AOC Haut-Poitou)
- **Agv**, secteur de la zone agricole dédié à l'accueil des gens du voyage

#### 4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » identifie les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ne**, secteur naturel dédié aux équipements d'intérêt collectifs (STEP...) ainsi qu'aux sports et aux loisirs de plein air et au tourisme (accueil de public à la Tour des Mirandes)
- **Np**, secteur naturel protégé pour son intérêt écologique (NATURA 2000, zones humides)

#### 5. Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi que les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU.
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer ;
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** [...], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (se référer à la pièce n°4.3 inventaire du patrimoine).
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels sont applicables des orientations d'aménagement et de programmation**.
- Au titre des articles R. 151-31 et 34, du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la **préservation des ressources naturelles** ou l'existence **de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à condition les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Sur le territoire, cela concerne les secteurs exposés au risque d'inondation identifiés au titre de l'Atlas Départemental des Zones Inondables dans l'attente du Plan de Prévention des Risques ainsi que les secteurs de risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités telles que recensées par le BRGM.**

### ARTICLE 3 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU se compose de deux « Titres », le premier expose **les dispositions communes** qui s'appliquent dans toutes les zones et secteurs, le second porte sur **les dispositions particulières** à chaque zone, il complète les dispositions du titre I. Il est organisé en **quatre chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre est structuré en deux ou trois sections comme ci-dessous.

Enfin, le règlement comprend en annexe un lexique.

#### DESCRIPTION DU TITRE I « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES DU PLU

|                                                                      | ARTICLE    | CONTENU                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES<br>APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES | Article 1  | Reconstruction à l'identique                                                                   |
|                                                                      | Article 2  | Dispositions relatives au risque d'inondations et de remontée de nappes                        |
|                                                                      | Article 3  | Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain                                      |
|                                                                      | Article 4  | Dispositions relatives aux zones humides                                                       |
|                                                                      | Article 5  | Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments de paysage |
|                                                                      | Article 6  | Dispositions relatives à la préservation des éléments de paysage                               |
|                                                                      | Article 7  | Les marges de recul le long des voies classées à grande circulation                            |
|                                                                      | Article 8  | Les lotissements                                                                               |
|                                                                      | Article 9  | Le stationnement                                                                               |
|                                                                      | Article 10 | La desserte par les voies publiques et privées                                                 |
|                                                                      | Article 11 | Les réseaux                                                                                    |

DESCRIPTION DU TITRE II « DISPOSITIONS PARTICULIERES PROPRES A DANS CHAQUE ZONE DU PLU »

|                                                                | SECTION                                                                              | ARTICLE                            | CONTENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES<br>PROPRES A CHAQUE ZONE | SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION<br>DES CONSTRUCTIONS                 | Article 1                          | <p><b>La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs</b> en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016.</p> <p><b>Les interdictions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :</p> <p>1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » ;</p> <p><b>Les autorisations sous conditions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières</p> <p>1° Les types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».</p> |
|                                                                |                                                                                      | Article 2                          | Mixité sociale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                | SECTION II : QUALITE<br>URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET<br>PAYSAGERE | Article 3                          | <b>La volumétrie et implantation des constructions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et 40 du code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                |                                                                                      | Article 4                          | <b>La qualité urbaine et architecturale</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-41 et 42 du code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                |                                                                                      | Article 5                          | <b>La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                |                                                                                      | Article 6                          | <b>Le stationnement</b> dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                | SECTION<br>III : EQUIPEMENTS ET<br>RESEAUX                                           | Article 7<br><br>(pour la zone AU) | <b>La desserte par les réseaux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# **TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES**



## ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, régulièrement édifié, à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments détruit ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque prévisible de nature à les mettre en danger (cf ci-dessous risque inondation).

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION ET DE REMONTEE DE NAPPES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent en plus des dispositions applicables dans les différentes zones et secteurs.

Sont concernés tous les terrains recouverts par la trame représentée au règlement graphique au titre des articles R 151-31 et 34 du code de l'urbanisme impactant la vallée de la Pallu (en référence à l'AZI de La Pallu) et le hameau de Couture (en référence à la connaissance locale d'un risque de remontée de nappes engendrant des inondations). Le règlement écrit y prévoit l'application des dispositions suivantes :

**Le principe est l'inconstructibilité.**

**Y sont ainsi expressément interdits :**

- ☐ Les constructions neuves autres que celles autorisées sous conditions (cf paragraphe ci-dessous) ;
- ☐ Les changements de destination en habitation ou établissement recevant du public ;
- ☐ Les aires d'accueil des gens du voyage,
- ☐ Le camping, le caravaning,
- ☐ Les caves et les sous-sols ;
- ☐ Les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- ☐ Les remblais et les exhaussements, les digues et les dépôts de matériaux de toute nature à l'exception de ceux autorisés sous condition (cf paragraphe c-dessous),
- ☐ Les carrières,

**Sont autorisés dans le respect des dispositions applicables dans chaque zone et secteur, sous condition :**

- ☐ Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques,
- ☐ Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- ☐ Les constructions, reconstructions après sinistre des ouvrages et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables,
- ☐ La reconstruction à l'identique, totale ou partielle, de bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation,
- ☐ Les travaux de réfection et les extensions par surélévation sous réserve de ne pas accroître les capacités d'accueil de population,
- ☐ Les changements de destination de constructions autres que ceux en habitation ou en établissement recevant du public,
- ☐ Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général,

- ❑ Les aménagements et installations pour les usages agricoles ou les activités sportives ou de loisirs (conformément aux autorisations de chaque zone concernée), sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne gênent pas le libre écoulement des eaux ou aggravent le risque,
- ❑ Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau,
- ❑ Les installations légères (cabanons de jardins) sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ni d'aggraver le risque inondation,
- ❑ Les piscines à usage privatif sous réserve qu'elles soient démontables ou enterrées, réalisées sans exhaussement et entourées d'un balisage visible permanent pour des raisons de sécurité en cas de crue,
- ❑ La pose de clôture à structure aérée (grille, grillage, bois ajouré) ne gênant pas le libre écoulement des eaux et/ou structure dotées de dispositif d'effacement en cas de crue quand elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux.
- ❑ Les remblais et les exhaussements ou mouvement de terre suivants :
  - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
  - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
  - les régallages sans apports extérieurs ;
  - sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m<sup>3</sup> ;
  - sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité du cours d'eau ;
  - en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise en zone inondable.

### ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET AU RISQUE DE SOLS POLLUÉS

Pour rappel, les dispositions du PLU s'appliquent au sol (pas au sous-sol) et concernent donc uniquement l'occupation du sol située en surface.

Mais en l'absence de plan de prévention des risques et compte tenu des cavités inventoriées par le BRGM (inventaire en date de 2010 mais non exhaustif), le règlement graphique présente **une trame correspondant aux secteurs concernés** et dans le cadre de l'application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme le règlement écrit prévoit que les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs tramés, doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception et leurs dimensions, la stabilité du terrain et des terrains avoisinants. Une étude de sol en amont de tout projet d'aménagement et de construction est fortement recommandée.

En outre, les réparations et la reconstruction des bâtiments sinistrés sont autorisés, sans création de sous-sol et sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvements de terrain.

Il en sera de même pour les terrains potentiellement pollués. Il s'agit d'anciennes décharges sauvages occupant parfois le site d'anciennes carrières que le PLU porte à la connaissance du public via là encore une trame sur le plan de zonage. Le principe consiste à y interdire les constructions nouvelles et à y conduire des diagnostics (pollution des sols) en amont de tout projet (aménagements, renaturation).

#### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, au regard de l'inventaire des zones humides réalisé sur le territoire communal en 2019-2020, sont interdites dans les zones humides tramées au plan de zonage toute construction nouvelle ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.

Sont en outre expressément interdits :

- ☐ le drainage et plus généralement l'assèchement du sol,
- ☐ les exhaussements (remblaiement) et les affouillements (déblaiement) de plus de 20 cm,
- ☐ le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient,
- ☐ tout aménagement conduisant à l'imperméabilisation des sols,
- ☐ Le comblement des mares.

Sont admis sous conditions :

- ☐ l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives et pour le dégagement des abords des mares (débranchage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

#### ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION, CONSERVATION OU RESTAURATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application des articles L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La démolition sera ainsi tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou encore si l'élément repéré est source d'insécurité (routière notamment) ou de nuisances (insalubrité).

L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

##### **Prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage**



Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial ou à tolérer des projets de création architecturale dès lors qu'ils participent à valoriser l'élément repéré.

##### Couvertures :

Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec les matériaux originels ou traditionnels ou d'aspect similaire. Pour les extensions, les toitures terrasses sont tolérées dès lors qu'elles ne perturbent pas la volumétrie d'ensemble et s'insèrent harmonieusement dans le cadre d'un projet d'architecture.

### Maçonneries, façades :

Les pierres de taille sont conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Les remplacements ou les compléments se font en pierre de taille de pays. Si le mur était enduit ou crépi à l'origine, il faut préserver cet aspect. Les détails et modénatures des façades sont à conserver. Les ouvertures en façade sur rue doivent conserver leur proportion d'origine, la notion de réversibilité des travaux réalisés est observée.

### **Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti repérés au plan de zonage**



Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (croix, puits, porches, piliers..), ceux-ci visent à conserver voire à restituer à ces éléments leur aspect initial.

### **Prescriptions relatives aux murs repérés au plan de zonage**



Dans le cas de travaux portant sur des murs, ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur fonctionnalité et leur apparence initiale. Une démolition partielle pourra néanmoins être tolérée pour les besoins d'aménagements visant à desservir une parcelle mais dans ce cas, elle ne devra pas menacer la sécurité et la solidité du reste de l'ouvrage.

### **Prescriptions relatives aux ensembles immobiliers (îlots, fermes et domaines d'intérêt patrimonial...) repérés au plan de zonage**



Le principe consiste à conserver l'intégrité des îlots, des corps de ferme traditionnels ou encore des domaines qui se composent à la fois de bâtiments d'intérêt architectural, d'éléments de petit patrimoine et de parcs et jardins parfois ceinturés de murs de clôture d'époque, le tout composé autour de cours fermées ou encore présentant un ordonnancement remarquable. Au sein de ces ensembles repérés au plan de zonage, les prescriptions respectives relatives à chacun de ces éléments s'appliquent.

Dès lors les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de restauration d'un de ces éléments doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur et dans le respect des prescriptions correspondantes. Il est ainsi interdit de détruire ou démanteler un de ces éléments sans autorisation préalable.

Quant aux extensions ou aux nouvelles annexes, elles sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles sont classées, qu'elles s'insèrent harmonieusement à leur environnement, sans altérer la qualité du site et qu'elles ne mettent pas en péril la composition de l'ensemble immobilier. En ce sens, leur implantation dans la continuité des bâtiments existants est privilégiée sauf pour les piscines qui doivent néanmoins s'insérer harmonieusement (implantation et couleur) à leur environnement.

## **ARTICLE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151- 23 DU CODE DE L'URBANISME**

Tous travaux ayant pour effet d'altérer des éléments de paysage ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, repérés sur les documents graphiques du zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

### Prescriptions relatives aux mares repérées au plan de zonage

Il est interdit de combler les mares. En outre, si l'entretien de la mare nécessite des travaux, il s'agira d'optimiser les caractéristiques de cette mare afin d'accroître sa capacité d'accueil et donc, son rôle fonctionnel. Ces travaux pourront avoir pour objet un curage doux, l'enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir un comblement naturel, le re-profilage des berges en pente douce, l'amélioration de l'arrivée des eaux de ruissellement ou encore le dégagement des abords (débroussaillage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

### Prescriptions relatives aux haies, linéaires d'arbres et arbres isolés repérés au plan de zonage



Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage des haies et des arbres inventoriés ainsi que les coupes répétées et intensives ayant pour effet d'aboutir à la destruction effective des haies sont interdites sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal (se référer aux OAP thématiques, pièce 3.0).

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

### Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au plan de zonage



Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et conserver leur dominante végétale. Aucune construction de nouvelle habitation n'y est autorisée. En revanche, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la zone dans laquelle elles sont classées et qu'elles s'insèrent harmonieusement sans mettre en péril la qualité du jardin ou du parc et leur ambiance végétale. Les aires de stationnement sont également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres ou à défaut nouvelles plantations en se référant à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations), de leur caractère perméable et réversible (retour à l'état naturel).

## ARTICLE 7 – LES MARGES DE REcul LE LONG DE LA RD 347

Le territoire est traversé par la RD 347, voie classée à grande circulation le long de laquelle, **en dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations **sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres**.

Pour rappel, **cette interdiction ne s'applique pas** :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

**Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.**

## ARTICLE 8 – LES LOTISSEMENTS

Dans un lotissement, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot.

## ARTICLE 9 – LE STATIONNEMENT

**Pour toute construction, le nombre et le type de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans chaque zone et secteurs.**

- **Le stationnement des véhicules motorisés et électriques :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique (sauf dérogation exceptionnelle).

- **Le stationnement vélo :**

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts et être supérieurs à 2 m².

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée carrossable par tout temps, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique et des services d'intérêt collectif (collecte des déchets ménagers).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

### 2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.  
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, **de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable**, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée sous réserve de respecter les réglementations en vigueur.

## 2. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme à la réglementation en vigueur lorsque le réseau public est insuffisant.

## 3. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les secteurs desservis collectivement, **toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement** en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés par l'exploitant du réseau ou par les règlements en vigueur. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales**) Ils doivent également respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Clain en vigueur.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé avec un prétraitement. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

#### **4. DECHETS MENAGERS**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi toute opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à haut débit quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

#### **6. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) à l'exception du réseau ferroviaire, ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Concernant les bornes de recharges pour les véhicules électriques, dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra d'anticiper et de se donner les moyens de desservir les aires de stationnement (visiteurs) via la réalisation de fourreaux, de chemins de câbles et de conduits adaptés.



## **TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES PROPRES A CHAQUE ZONE**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone urbaine « U » se compose de cinq secteurs **Ua, Ub, Uc, Ue, Uy, Ux** et d'un sous-secteur **Ua\***

Les secteurs Ua et Uc sont ponctuellement exposés au risque inondation à hauteur des bourgs de Chéneché et de Blaslay (se référer à l'article 2 du titre I du présent règlement).

### **SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS**

Les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

| SECTEUR Ua    | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                              | X            |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                              | X            |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           | X            |                              |              |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        | X            |                              |              |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |                              |              |
|               |                                                       | Restauration                                                                       | X            |                              |              |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |                              |              |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    | X            |                              |              |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |                              |              |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             | X            |                              |              |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                              |              |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                              |              |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               | X            |                              |              |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                              |              |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                              | X            |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Bureau                                                                             | X            |                              |              |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR Ua                                           | ZONE URBAINE                                                                                                                                                                                     | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                               | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                            |              |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. |              |
|                                                      | Les campings, les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                  |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                          |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                              |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                              |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                       |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions et de ce fait incompatible avec le caractère résidentiel du secteur. |              |                                                                                                                                            | X            |

| SECTEUR Ua*/Ub | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                            | Interdit(e)s |
|----------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Constructions  | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                                                                         |              |
|                | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                                                                         | X            |
|                | HABITATION                                            | Logement                                                                           | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Hébergement                                                                        | X            |                                                                         |              |
|                | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Restauration                                                                       |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X Uniquement par changement de destination d'une construction existante |              |
|                |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                                                                         | X            |
|                | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |                                                                         |              |
|                |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                                                                         |              |
|                | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Bureau                                                                             |              |                                                                         | X            |
|                |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                                                                         | X            |

| SECTEUR Ua*/Ub                                       | ZONE URBAINE                                                                                                                                                                                     | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                               | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                            |              |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. |              |
|                                                      | Les campings, les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                  |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                          |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                              |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                              |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                       |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions et de ce fait incompatible avec le caractère résidentiel du secteur. |              |                                                                                                                                            | X            |

| SECTEUR U <sub>c</sub> | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                            | Interdit(e)s |
|------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Constructions          | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                                                                         |              |
|                        | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                                                                         | X            |
|                        | HABITATION                                            | Logement                                                                           | X            |                                                                         |              |
|                        |                                                       | Hébergement                                                                        | X            |                                                                         |              |
|                        | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Restauration                                                                       |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X Uniquement par changement de destination d'une construction existante |              |
|                        |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                                                                         | X            |
|                        | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                                                                         |              |
|                        |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Equipements sportifs                                                               |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              |                                                                         | X            |
|                        | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Bureau                                                                             |              |                                                                         | X            |
|                        |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                                                                         | X            |

| SECTEUR U <sub>c</sub>                               | ZONE URBAINE                                                                                                                                                                                     | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                               | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                            |              |
|                                                      | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions et de ce fait incompatible avec le caractère résidentiel du secteur. |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                          |              |                                                                                                                                            | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                              |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                              |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                       |              |                                                                                                                                            | X            |



| SECTEUR Ue    | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                              | X            |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                              | X            |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                              | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |              |                              | X            |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                              | X            |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                              | X            |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                              | X            |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                              |              |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                              |              |
|               |                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |                              |              |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                              |              |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                              | X            |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |              |                              | X            |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR Ue                                           | ZONE URBAINE                                                                                                                                            | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                  | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                           |              |                                                                                                               |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                       |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                          |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                     |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                              |              |                                                                                                               | X            |

| SECTEUR Uy    | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              | X            |                              |              |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |                              |              |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                              | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |              |                              | X            |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |                              |              |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                              | X            |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                              | X            |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                              | X            |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                              | X            |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                              | X            |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               |              |                              | X            |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              |                              | X            |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          | X            |                              |              |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |                              |              |
|               |                                                       | Bureau                                                                             | X            |                              |              |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR Uy                                           | ZONE URBAINE                                                                                                                                                                                                        | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                           | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                                       |              |                                                                                                                                                        |              |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                                    |              | X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur                                                                          |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                                             |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                                                                                      |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                                          |              |
|                                                      | Les aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                              |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales. |              |

| SECTEUR Ux    | ZONE URBAINE                                          |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                               | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                                                                                                                            |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                                                                                                                            | X            |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                                                                                                                            | X            |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                                                                                                                            | X            |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                                                                                                                            | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | X sous réserve de respecter l'esprit de l'orientation d'aménagement thématique relative aux centralités (pièce 3.0 du PLU) |              |
|               |                                                       | Restauration                                                                       | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             | X            |                                                                                                                            |              |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               | X            |                                                                                                                            |              |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                                                                                                                            |              |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                                                                                                                            | X            |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                                                                                                                            | X            |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |              |                                                                                                                            | X            |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                                                                                                                            | X            |

| SECTEUR Ux                                           | ZONE URBAINE                                                                                                                                            | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                   | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                           |              |                                                                                                                |              |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                        |              | X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur                                  |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                       |              |                                                                                                                | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. |              |                                                                                                                | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                          |              |                                                                                                                | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                     |              | X sous réserves qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                              |              |                                                                                                                | X            |

## ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. HAUTEUR\***

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, voirie...).

- **En secteur Ua et sous-secteur Ua\***

La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

- **En secteur Ub et Uc**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain ou encore de maintenir les grands équilibres paysagers, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel\* à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\* ne peut excéder pour les constructions principales **6,00 mètres** et pour les annexes **4,00 mètres**.

**Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),

- **En secteurs Ue, Uy et Ux**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain ou encore de maintenir les grands équilibres paysagers, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel\* à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\* ne peut excéder 6 mètres en secteur Ux et 8 mètres en secteur Ue et Uy.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Pour l'extension à la même hauteur d'une construction existante de taille supérieure,
- b) Pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),

#### **2. EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Ux, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2500m².

#### **3. IMPLANTATION\***

##### **3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées**

Les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :

- **En secteur Ua et sous-secteur Ua\***

- à l'alignement\* ou en respectant le même retrait\* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente\*, **afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti\***,

- **En secteur Ue,**

L'implantation des constructions est libre sous réserve de ne pas générer de gêne pour la circulation routière et d'une bonne insertion paysagère.

- **En secteurs Ub et Uc**

- dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire\*, de sécurité et de performance énergétique\* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU)**.

- **En secteurs Ux et Uy**

- En retrait minimum de 8 mètres des limites d'emprise de la RD 757 et de la RD 347.
- En retrait minimum de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies,

- **Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**

- a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- b) dans le secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement\* (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) le retrait est alors toléré ;
- c) pour l'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) pour les piscines ainsi que les annexes\* inférieures à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre ;
- e) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

### **3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives\***

- **En secteurs Ua et sous-secteur Ua\***

Les constructions doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

- **Ub, Uc et Ue**

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres.



- **En secteurs Ux et Uy**

Les constructions **peuvent** s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 5 mètres.

- **Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**

- a) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) pour les annexes\* hors piscine, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 1,50 mètre de la limite séparative ;
- c) pour les piscines non couvertes dont les bassins ne sont pas autorisés en limite et qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;
- d) pour tenir compte des réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ARTICLE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\* (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU).**

##### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain).

##### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière doit être apportée à la qualité des matériaux, à leur coloration (façades, menuiseries) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Pour la construction principale\* comme pour les annexes\*, les clôtures et les extensions\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Dans les secteurs Ua, Ub et Uc et sous secteur Ua\***

- **Rénovation\*, réhabilitation\* et extensions\* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**

- a) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme.

- b) Les façades en pierre de taille d'origine sont laissées apparentes ;
- c) Pour les façades à l'alignement\*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
- d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.
- e) Les règles mentionnées ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Constructions récentes \* à usage d'habitation, extensions, annexes\* et constructions neuves :**

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions\*. Tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé,
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,
- c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.
- d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,
- e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,
- f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou insérés à l'aide de végétaux,
- g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**
- h) Les règles mentionnées aux a), b) et d) ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Constructions à vocation économique dans les secteurs Ua et Ub,**

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales.

• **Dans les secteurs Ux et Uy**

- a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. Les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère. En cas de toiture mono-pente, le bâtiment doit être accolé à un bâtiment existant.
- b) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit, bardage bois ou bardage métallique laqué. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à

être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

- c) Les façades latérales, postérieures et la toiture des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes.
- d) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires en cohérence avec l'environnement proche.

### 3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes (**se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU**). Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière, qu'elles n'impactent pas le chemin naturel des eaux de pluie, qu'elles n'altèrent pas l'harmonie des lieux où elles s'insèrent et qu'elles présentent une perméabilité pour le passage des petits animaux.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont prosrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

- **En secteurs Ua, Ub, Uc et sous-secteur Ua\***

**Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture**, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Le long des voies et des emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est fixée **en cohérence avec les clôtures environnantes et de manière à préserver une harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue ou du hameau** ;

Toute clôture opaque en limite séparative est limitée à 2 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure peut en outre être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

- **En secteurs Ux et Uy**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures opaques sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager ( se référer à la disposition suivante).

- **Dans toute la zone U et ses secteurs**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles et hormis la nécessité d'un mur de soutènement, les clôtures sont

constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.
- Et éventuellement d'un grillage de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm. Ce mur de soubassement sera enduit des deux côtés.

## ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES\*

L'unité foncière\* de chaque opération de construction doit être aménagée en **surfaces non imperméabilisées\*** à raison de :

- **En secteur Ub et Uc, 30 % minimum ;**
- **En secteur Ue, Ux et Uy 10% minimum ;**

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

### 2. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

**Les espaces libres\*** de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour les plantations, **se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

- Se référer à l'article 9 du titre I
- En outre, dans les secteurs Ub et Uc sont retenues les règles suivantes :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                                                                                                            | Autres dispositions                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle                                                                          | 2 places par nouveau logement                                                                                                                                                                                              |                                                                                              |
| Immeubles d'habitations                                                                      | Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés<br>Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés | Pour le stationnement vélo : Il sera exigé une aire pour les immeubles d'habitat collectifs, |

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité immédiate de la construction.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changements de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égale à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis. Si l'application de cette règle entraîne un risque de dénaturation du patrimoine ou de l'architecture, il convient d'y déroger.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU se compose de 3 secteurs à urbaniser à court terme, le secteur 1AUh, pour le développement résidentiel, 1AUe pour le développement des équipements et 1AUy pour le développement économique. Il contient un secteur à urbaniser à long terme pour le développement résidentiel, le secteur 2AUh.

Les secteurs à urbaniser ne peuvent l'être qu'à l'occasion d'opérations d'aménagement qui peuvent recouvrir tout ou partie du périmètre du secteur AU en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP, pièce 3.0 du présent PLU**).

Les secteurs 1AU peuvent être urbanisés immédiatement. Le secteur 2AUh en revanche nécessite une adaptation (modification) du PLU puisqu'il s'agit d'une réserve d'urbanisation à long terme.

#### **SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS**

Les dispositions ci-dessous, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

Le secteur 2AUh ne peut faire l'objet d'aménagements immédiats, il ne peut être urbanisé que sous réserve d'une modification du PLU.

| SECTEUR 1AUh et 2AUh | SECTEUR A URBANISER A VOCATION RESIDENTIEL            |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions        | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|                      | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                              | X            |
|                      | HABITATION                                            | Logement                                                                           | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Hébergement                                                                        | X            |                              |              |
|                      | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Restauration                                                                       |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                              | X            |
|                      | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |                              |              |
|                      |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                              |              |
|                      | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Bureau                                                                             |              |                              | X            |
|                      |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR 1AUh et 2AUh                                 | SECTEUR A URBANISER A VOCATION RESIDENTIEL                                                                                                                                                                          | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                           | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                                       |              |                                                                                                                                                        |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                                             |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                                                                                      |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                                          |              |
|                                                      | Les aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                              |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.                                           |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les parcs photovoltaïques                                                                                                                                                                                           |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les parcs éoliens                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales. |              |



| SECTEUR 1AUe  | SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT           |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                              | X            |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                              | X            |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                              | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |              |                              | X            |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                              | X            |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                              | X            |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                              | X            |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |                              |              |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |                              |              |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               | X            |                              |              |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |                              |              |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                              | X            |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |              |                              | X            |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR 1AUe                                         | SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT                                                                                                             | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                  | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                           |              |                                                                                                               |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                       |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                          |              |                                                                                                               | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                     |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère |              |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                              |              |                                                                                                               | X            |

| SECTEUR 1AUy  | SECTEUR A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE             |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              | X            |                              |              |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                              | X            |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                              | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |              |                              | X            |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |                              |              |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                              | X            |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                              | X            |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                              | X            |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X            |                              |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                              | X            |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                              | X            |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               |              |                              | X            |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              |                              | X            |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          | X            |                              |              |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |                              |              |
|               |                                                       | Bureau                                                                             | X            |                              |              |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                              | X            |

| SECTEUR 1AUy                                         | SECTEUR A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE                                                                                                                                                                           | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                           | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                                       |              |                                                                                                                                                        |              |
|                                                      | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                                    |              | X sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur                                                                          |              |
|                                                      | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                                             |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes                                                                                                                                                      |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                                                 |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère                                          |              |
|                                                      | Les aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                              |              |                                                                                                                                                        | X            |
|                                                      | Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, |              | X sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales. |              |
|                                                      | les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés                                                                          | X            |                                                                                                                                                        |              |

## ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant

**ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1. HAUTEUR\***

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...).

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

- **En secteur 1AUh**

Afin d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\* ne peut excéder 6 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

- **En secteur 1AUy et 1AUe**

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel\* à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\* ne peut excéder 8 mètres.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),

**2. IMPLANTATION\***

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...).

- **En secteur 1AUe,**

L'implantation des constructions est libre sous réserve de ne pas générer de gêne pour la circulation routière et d'une bonne insertion paysagère.

**2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées**

- **En secteur 1AUh**

Les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur (**pièce 3.0 du présent PLU**) et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de sécurité (notamment routière) et de performance énergétique\* (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0**).

- **En secteur 1AUy**

Les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites d'emprise de la RD 757.

## 2.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives\*

- **En secteurs 1AUh et 1AUy**

Les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur (**pièce 3.0 du présent PLU**) et dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de sécurité et de performance énergétique\* (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0**).

Toutefois, dans le secteur 1AUy des implantations peuvent être imposées dans le cadre d'application d'autres réglementations comme celles afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...

## ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par principe, l'aménagement de chaque secteur 1AUh doit donner lieu à une opération d'ensemble. Celle-ci peut être réalisée en plusieurs phases si chacune ne compromet pas la cohérence du projet d'ensemble et demeure compatible avec l'OAP de secteur. Les constructions individuelles sont donc par principe exceptionnelles et tolérées que si elles ne remettent pas en cause la cohérence d'ensemble et la qualité urbaine.

Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\* (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU**). Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Pour la construction principale\* comme pour les annexes\*, les clôtures et les extensions\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Constructions modernes à usage d'habitation, extensions, annexes\* et constructions neuves dans le secteur 1AUh**

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions\*. Tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé,
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

- c) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels et les bardages doivent s'harmoniser avec les teintes locales,
- d) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,
- e) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux ou de matériaux naturels,
- f) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**
- g) Les règles mentionnées aux a), b) et d) ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Constructions à usage économique dans le secteur 1AUy**

- a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. Les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère. En cas de toiture monopente, le bâtiment doit être accolé à un bâtiment existant.
- b) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- c) Les façades latérales, postérieures et la toiture des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes.
- d) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires en cohérence avec l'environnement proche. Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces et les détails architectoniques.

### 3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

- **En secteur 1AUh**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2 mètres le long des limites séparatives.

Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

- **En secteur 1AUy**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.

- **Dans toute la zone AU**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles et hormis la nécessité d'un mur de soutènement, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.
- Et éventuellement d'un grillage de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm. Ce mur de soubassement sera enduit des deux côtés.



## ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES\*

L'organisation des surfaces non imperméabilisées\* doit prendre en compte la topographie, le contexte paysager environnant, l'écoulement des eaux pluviales et la lutte contre les îlots de chaleurs **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales pièce 3.0 du présent PLU)**.

- **En secteur 1AUh**

L'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble\* doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées\* à raison de **10 % minimum auxquels s'ajoutent 10% minimum dans le cadre de chaque opération individuelle.**

- **En secteurs 1AUe et 1AUy**

L'unité foncière de chaque nouvelle opération doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de **10 % minimum.**

### 2. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

**Les espaces libres\*** de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations notamment les haies dans les espaces à planter affichés au plan de zonage, il convient **de se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et ses secteurs (se référer à l'article 9 du titre I)

- Dans le secteur 1AUh, sont retenues les règles suivantes :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                                                                                                                          | Autres dispositions                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle                                                                          | <b>2 places par nouveau logement</b>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |
| Immeubles d'habitations                                                                      | <b>Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 1 logements créés</b><br><b>Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés</b> | <b>Pour le stationnement vélo : Il sera exigé une aire pour les immeubles d'habitat collectifs,</b> |
| Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...), opération de logement social    | <b>1 place par logement</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>Pour le stationnement visiteurs : il sera exigé 1 place pour 4 logements</b>                     |

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité immédiate de la construction.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone Agricole « A » contient un sous-secteur Agricole protégé (Ap) et un sous-secteur pour un projet d'aire d'accueil des gens du voyage (Agv).**

Elle est ponctuellement concernée par le risque de mouvement de terrains lié à la présence de cavités tels que repérés sur le plan de zonage et le risque de sols pollués.

#### **SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS**

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

| ZONE A        | Zone Agricole                                         |                                                                                    | Autorisé(e) | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Interdit(e) |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |             | <p>X Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site où elles s'implantent</p> <p>X Pour les constructions à usage d'habitation uniquement pour le logement des exploitants et sous réserve de respecter toutes les exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site,</li> <li>- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants,</li> <li>- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère,</li> <li>- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée,</li> </ul> |             |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |             | <p>X par changement d'affectation d'annexes ou d'anciens locaux accessoires ou par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.</p> <p>X Les extensions de constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p>                                                                                                                        |             |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |             | X Par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |             | X Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X           |
| Usages et     | Travaux, installations et aménagements                |                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

| ZONE A                                     | Zone Agricole                                                                                                                                                                                                          | Autorisé(e) | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Interdit(e) |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| affectations des sols et types d'activités | Les installations nécessaires à l'activité agricole (irrigation...) et les travaux nécessaires à l'aménagement foncier agricole forestier et environnemental.                                                          | X           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|                                            | Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles                                                                                |             | X sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ces activités soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,</li> <li>- ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>- les produits proviennent majoritairement de la ferme,</li> <li>- la transformation ou la vente s'opèrent dans des locaux existants et sur le site d'exploitation,</li> </ul> |             |
|                                            | Les dispositifs d'assainissement                                                                                                                                                                                       |             | X à condition qu'ils soient liées à des habitations et aux constructions autorisées dans la zone et conformes à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|                                            | Les installations classées pour la protection de l'environnement                                                                                                                                                       |             | X à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et relèvent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une exploitation agricole,</li> <li>- soit d'un équipement d'intérêt collectif ou service public qui ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |             |
|                                            | Les installations techniques des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                               |             | X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.<br>En outre, les parcs photovoltaïques au sol, ne sont autorisés que sur des terrains qui ont durablement perdu leur potentiel agricole ou forestier.                                                                                                                                                                                 |             |
|                                            | Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires                                                                                                                                                  | X           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|                                            | Les centres équestres                                                                                                                                                                                                  |             | X sous condition qu'il s'agisse des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, que ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne compromettent pas l'activité agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|                                            | Les campings                                                                                                                                                                                                           |             | X sous réserve qu'ils soient : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le prolongement de l'activité agricole,</li> <li>- et sur le site de l'exploitation agricole à proximité des bâtiments existants</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|                                            | Les chambres d'hôte et les gîtes                                                                                                                                                                                       |             | X sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole et qu'ils réinvestissent des bâtiments existants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|                                            | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X           |
|                                            | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X           |
|                                            | Les dépôts et stockage de matériaux                                                                                                                                                                                    |             | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|                                            | Les unités de production d'énergie biomasse à base de ressources locales                                                                                                                                               |             | X dès lors qu'elles sont dans le prolongement d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|                                            | Les exhaussements et affouillements                                                                                                                                                                                    |             | X sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à une construction, installation, activité autorisée dans la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

| SECTEUR Ap    | Secteur agricole protégé                              |                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Autorisé(e) | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                            | Interdit(e) |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |             | X sous réserve :<br>+ de contraintes techniques justifiées,<br>+ de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés,<br>+ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages. |             |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X           |

| ZONE A                                               | Zone Agricole                                                                                                                                                                                                                        | Autorisé(e)  | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Interdit(e)  |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| SECTEUR Ap                                           | Secteur agricole protégé                                                                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| Usages et affectations des sols et types d'activités | Travaux, installations et aménagements                                                                                                                                                                                               | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Interdit(e)s |
|                                                      | Exhaussements et affouillements                                                                                                                                                                                                      |              | ✗ Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,</li> <li>- ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides,</li> </ul> |              |
|                                                      | Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires et les travaux nécessaires à l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés |              | ✗ sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|                                                      | Les installations techniques des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                                             |              | ✗ dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                            |              |
|                                                      | Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                               |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                                                              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et les dépôts de stockage de matériaux                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Les installations nécessaires à l'irrigation des terrains                                                                                                                                                                            |              | ✗ Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
|                                                      | Les carrières et exploitations de carrières                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Les parcs photovoltaïques                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Les parcs éoliens                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |
|                                                      | Aires de stationnement ouvertes au public                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✗            |

| Secteur Agv                                          | Zone Agricole                                                                                                                                                 |                                                                                    | Autorisé(e) | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                    | Interdit(e) |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Constructions                                        | Destination                                                                                                                                                   | Sous-destination                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|                                                      | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                                                                                                                           | Exploitation agricole                                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Exploitation forestière                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      | HABITATION                                                                                                                                                    | Logement                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Hébergement                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                                                                                                                               | Artisanat et commerce de détail                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Restauration                                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Commerce de gros                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Hébergement hôtelier et touristique                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Cinéma                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                                                                                           | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |             | X Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages |             |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Salles d'art et de spectacles                                                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Équipements sportifs                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Autres équipements recevant du public                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE                                                                                                         | Industrie                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Entrepôt                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Bureau                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
|                                                      |                                                                                                                                                               | Centre de congrès et d'exposition                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                 | X           |
| Usages et affectations des sols et types d'activités | Travaux, installations et aménagements                                                                                                                        |                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|                                                      | Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et les équipements collectifs nécessaire à leur bon fonctionnement |                                                                                    | X           |                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

## ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.



## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. EMPRISE BATIE**

- **En zone A**

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée sous condition de ne pas excéder :

- Pour les habitations de moins de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- Pour les habitations de 70 à 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :  $[50+0.1x(S-70)]$  m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (« S » correspondant à l'emprise au sol initiale de l'habitation) ;
- Pour les habitations de plus de 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**La construction d'annexes\*** est autorisée à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. Les piscines n'entrent pas dans ce calcul mais sont soumises aux règles de distance pour leur implantation (cf paragraphe 3 du présent article).

- **En secteur Agv**

L'emprise au sol des blocs sanitaires autorisées dans le secteur pour le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ne doit pas excéder plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacun.

#### **2. HAUTEUR\***

| Tableau illustratif des extensions en zone A               |                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Emprise au sol de l'habitation existante (m <sup>2</sup> ) | Emprise au sol de l'extension maximale autorisée (m <sup>2</sup> ) |
| 60                                                         | 50                                                                 |
| 70                                                         | 50                                                                 |
| 80                                                         | 51                                                                 |
| 90                                                         | 52                                                                 |
| 100                                                        | 53                                                                 |
| 110                                                        | 54                                                                 |
| 120                                                        | 55                                                                 |
| 130                                                        | 56                                                                 |
| 140                                                        | 57                                                                 |
| 150                                                        | 58                                                                 |
| 160                                                        | 59                                                                 |
| 170                                                        | 60                                                                 |
| 180                                                        | 61                                                                 |
| 190                                                        | 62                                                                 |
| 200                                                        | 63                                                                 |
| 210                                                        | 64                                                                 |
| 220                                                        | 65                                                                 |
| 230                                                        | 66                                                                 |
| 240                                                        | 67                                                                 |
| 250                                                        | 68                                                                 |
| 260                                                        | 69                                                                 |
| 270                                                        | 70                                                                 |
| 280                                                        | 70                                                                 |

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) qui néanmoins ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **En secteur A**

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager et :

- **La hauteur à l'égout du toit des constructions d'exploitation agricole** ne peut excéder **10 mètres**,
- **La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation** ne peut excéder **6 mètres** et celles des annexes **4 mètres**

**Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière,
- d) Pour certains équipements techniques\* indispensables au bon fonctionnement d'une activité, installation ou construction autorisées dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

- **En secteur Agv**

**La hauteur absolue\*** des constructions ne peut excéder 4.50 mètres.

**3. IMPLANTATION\***

| Destination /Dispositions générales | Principe d'implantation vis-à-vis des limites des | Principes d'implantation vis-à-vis des limites | Principes d'implantation sur la |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|

| et alternatives                                                                                                                                                                                                                         | voies et emprises publiques*                                                                                                                                                                                                                          | séparatives*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | parcelle                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sauf indications particulières portées <b>sur le règlement graphique et de risque de gêne pour la sécurité routière</b> , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie : |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>construction à usage agricole</b>                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- en <b>retrait minimum de 10 mètres</b>, des limites des <b>voies départementales</b></li> <li>- en retrait <b>minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux</b></li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (<math>R = H/2</math>) de la construction <b>sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>                                                                                                                                                  | Leur implantation est libre sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement à leur environnement naturel et paysager                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Les constructions d'habitation et les annexes</b>                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*.</li> <li>- En retrait de 75 mètres de l'axe de la RD 347</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite(s) séparative(s),</li> <li>- ou en retrait minimum de <b>3 mètres.</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes, à moins de 25 mètres de la construction principale</li> </ul> |
| <b>Des implantations différentes peuvent être tolérées ou exigées :</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Dispositions alternatives</b>                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;</li> <li>- Pour la préservation d'un arbre ou d'un élément patrimonial ou encore pour des raisons de gênes et de sécurité.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faitage ou haut de l'acrotère, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</li> <li>- Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,</li> </ul> |                                                                                                                          |

#### ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\* (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU**). Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

## 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

## 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Pour la construction principale\* comme pour les annexes\*, les clôtures et les extensions\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Rénovation\* et réhabilitation\* et extensions\* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**
  - a) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou en harmonie avec les toitures environnantes,
  - b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
  - c) Pour les façades à l'alignement\*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
  - d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.
  - e) Les règles mentionnées ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  
- **Constructions récentes\* à usage d'habitation, extensions \* et constructions neuves :**
  - a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions\*. Tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé,
  - b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme,

- c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.
- d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,
- e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,
- f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux,
- g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**
- h) Les règles mentionnées aux a), b) et d) ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

#### - **Constructions à usage agricole**

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, des matériaux et des couleurs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne pourront être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente seront proscrits.

#### **Toitures**

Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être enharmonie avec le bâti environnant. Hormis pour les toitures photovoltaïques, Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

#### **Murs et façades**

Les murs et façades, qu'une technique traditionnelle ou contemporaine soit utilisée, devront avoir une teinte cohérente et compatible avec l'environnement existant. Les couleurs vives et incongrues sont interdites. Les façades de bardage seront de deux couleurs maximum.

### **3. CLOTURES (CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX CLOTURES AGRICOLES)**

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU**).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont prosrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

**Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture**, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles et hormis la nécessité d'un mur de soutènement, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.
- Et éventuellement d'un grillage de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm. Ce mur de soubassement sera enduit des deux côtés.

## ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux. **Pour toutes les plantations, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Se référer à l'article 9 du titre I.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone naturelle « N » comprend deux sous-secteurs, Ne et Np.**

Elle est ponctuellement concernée par le risque inondation et par les risque de mouvement de terrains lié à la présence de cavités ou encore de sols pollués tels que repérés sur le plan de zonage.

Elle est également concernée par l'inventaire des zones humides.

#### **SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS**

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

| ZONE N        | Zone naturelle                                        |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Interdit(e)s |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Constructions | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
|               | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              | X nécessaires à l'activité agricole pastorale, maraîchère ou forestière et sous réserve de respecter toutes les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol,</li> <li>- ne pas être destinée au logement de l'exploitant,</li> <li>- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.</li> </ul>                                                                                                                                                          |              |
|               |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
|               | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              | X par changement d'affectation d'annexes ou d'anciens locaux accessoires ou par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.<br>X Les extensions de constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site |              |
|               |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Restauration                                                                       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X Par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
|               |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|               |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Équipements sportifs                                                               |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Bureau                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |
|               |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X            |



| ZONE N                                               | Zone naturelle                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                                                                                                                        |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
|                                                      | Exhaussements et affouillements                                                                                                                                                                                                      |              | <p>✗ Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,</li> <li>- ou nécessaires à la protection acoustique d'habitations le long des infrastructures routières ou ferroviaires et qu'ils soient paysagers,</li> <li>- ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides,</li> <li>- ou encore nécessaire à la protection contre les risques naturels.</li> </ul> |              |
|                                                      | Les dispositifs d'assainissement                                                                                                                                                                                                     |              | ✗ à condition qu'ils soient liées à des habitations et aux constructions autorisées dans la zone et conformes à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
|                                                      | Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et ferroviaires et les travaux nécessaires à l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés |              | ✗ sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
|                                                      | Les installations techniques des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                                             |              | ✗ dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                      | Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                               |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.                                                                              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes - Les dépôts de matériaux                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Aires de stationnement ouvertes au public                                                                                                                                                                                            |              | ✗ sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services public autorisés dans la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
|                                                      | L'exploitation de carrière                                                                                                                                                                                                           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Les parcs photovoltaïques                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |
|                                                      | Les parcs éoliens                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✗            |

| Secteur Ne   | Secteur naturel de loisirs                            |                                                                                    | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                       | Interdit(e)s |
|--------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Construction | Destination                                           | Sous-destination                                                                   |              |                                                                                                    |              |
|              | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | Exploitation agricole                                                              |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                                                                                                    | X            |
|              | HABITATION                                            | Logement                                                                           |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Hébergement                                                                        |              |                                                                                                    | X            |
|              | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Restauration                                                                       |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Activités de services avec accueil de clientèle                                    |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Cinéma                                                                             |              |                                                                                                    | X            |
|              | ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |              |
|              |                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Équipements sportifs                                                               |              | X sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages |              |
|              |                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | X sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages |              |
|              | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Bureau                                                                             |              |                                                                                                    | X            |
|              |                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                                                                                                    | X            |

| Usages et affectations des sols et types d'activités | Travaux, installations et aménagements                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                      | Exhaussements et affouillements                                                                                              |  | <p>✗ Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,</li> <li>- liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides,</li> <li>- ou encore nécessaire à la protection contre les risques naturels.</li> </ul> |   |
|                                                      | Aires de stationnement ouvertes au public, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres |  | ✗ A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|                                                      | Les installations légères de loisirs et de sport de plein air et les aménagements s'y afférant                               |  | <p>✗ Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- de leur caractère démontable et réversible</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
|                                                      | Les équipements collectifs                                                                                                   |  | ✗ A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
|                                                      | Les installations techniques des administrations publiques et assimilée                                                      |  | ✗ dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|                                                      | Les dispositifs d'assainissement non collectif                                                                               |  | ✗ à condition qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|                                                      | Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes – dépôt de matériaux – les exploitations de carrières             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ✗ |
|                                                      | Aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ✗ |
|                                                      | Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou villages vacances                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ✗ |
|                                                      | Le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ✗ |

| Secteur Np<br>Constructions | Secteur naturel protégé                                        |                                                                                             | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                  | Interdit(e)s |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                             | Destination                                                    | Sous-destination                                                                            |              |                                                                                                                                               |              |
|                             | EXPLOITATION<br>AGRICOLE ET<br>FORESTIERE                      | Exploitation agricole                                                                       |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Exploitation forestière                                                                     |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             | HABITATION                                                     | Logement                                                                                    |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Hébergement                                                                                 |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             | COMMERCE ET<br>ACTIVITE DE<br>SERVICE                          | Artisanat et commerce<br>de détail                                                          |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Restauration                                                                                |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Commerce de gros                                                                            |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Activités de services avec<br>accueil de clientèle                                          |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             | COMMERCE ET<br>ACTIVITE DE<br>SERVICE                          | Hébergement hôtelier et<br>touristique                                                      |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Cinéma                                                                                      |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             | ÉQUIPEMENTS<br>D'INTERET<br>COLLECTIF ET<br>SERVICES PUBLICS   | Bureaux et locaux<br>accueillant du public des<br>administrations publiques<br>et assimilés |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Locaux techniques et<br>industriels des<br>administrations publiques<br>et assimilés        |              | X sous réserve de contraintes techniques justifiées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde<br>des espaces naturels et des paysages |              |
|                             |                                                                | Établissements<br>d'enseignement, de<br>santé et d'action sociale                           |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Salles d'art et de<br>spectacles                                                            |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Equipements sportifs                                                                        |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Autres équipements<br>recevant du public                                                    |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             | AUTRES ACTIVITES<br>DES SECTEURS<br>SECONDAIRE OU<br>TERTIAIRE | Industrie                                                                                   |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Entrepôt                                                                                    |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Bureau                                                                                      |              |                                                                                                                                               | X            |
|                             |                                                                | Centre de congrès et<br>d'exposition                                                        |              |                                                                                                                                               | X            |

| Secteur Np                                           | Secteur naturel protégé                                                                                                      | Autorisé(e)s | Autorisé(e)s sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Interdit(e)s |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Usages et affectations des sols et types d'activités | <b>Travaux, installations et aménagements</b>                                                                                |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
|                                                      | Les installations techniques des administrations publiques et assimilées                                                     |              | X sous réserve de contraintes techniques justifiées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages                                                                                                                                                                                    |              |
|                                                      | Les exhaussements et les affouillements                                                                                      |              | X sous réserve qu'ils soient :<br>- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone,<br>ou à des campagnes de fouilles archéologiques,<br>- ou liés à la restauration du milieu naturel et à la régulation en eau des zones humides,<br>- ou nécessaire à la protection contre les risques naturels. |              |
|                                                      | Aires de stationnement ouvertes au public, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres |              | X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et qu'ils soient réversibles.                                                                                                    |              |
|                                                      | Les postes d'observation de la faune<br>Les postes de sécurité ou d'hygiène                                                  |              | X A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, qu'ils soient démontables, en nombre limité                                                                                                               |              |
|                                                      | Aires de passage, d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage                           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X            |
|                                                      | Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes – Dépôts de matériaux                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X            |
|                                                      | Les exploitations de carrières                                                                                               |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X            |
|                                                      | Les parcs photovoltaïques                                                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X            |
|                                                      | Les parcs éoliens                                                                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X            |

## ARTICLE 2 - MIXITE SOCIALE

Néant.

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

### ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. L'EMPRISE BATIE

- **En zone N.**

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée sous condition de ne pas excéder :

- Pour les habitations de moins de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- Pour les habitations de 70 à 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :  $[50+0.1 \times (S-70)]$  m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (« S » correspondant à l'emprise au sol initiale de l'habitation) ;
- Pour les habitations de plus de 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**La construction d'annexes\*** est autorisée à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. Les piscines n'entrent pas dans ce calcul mais sont soumises aux règles de distance pour leur implantation (cf paragraphe 3 du présent article).

- **En secteur Ne**

L'emprise au sol des cabanes, blocs sanitaires, vestiaires et autres constructions assimilables à des équipements collectifs autorisées dans le secteur ne doit pas excéder plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacun.

- **En secteur Np.**

L'emprise au sol des postes d'observation de la faune et des postes de sécurité ou d'hygiène autorisés dans le secteur en vue de leur valorisation ne doit pas excéder plus de 30m<sup>2</sup> pour chacun.

| Tableau illustratif des extensions en zone N               |                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Emprise au sol de l'habitation existante (m <sup>2</sup> ) | Emprise au sol de l'extension maximale autorisée (m <sup>2</sup> ) |
| 60                                                         | 50                                                                 |
| 70                                                         | 50                                                                 |
| 80                                                         | 51                                                                 |
| 90                                                         | 52                                                                 |
| 100                                                        | 53                                                                 |
| 110                                                        | 54                                                                 |
| 120                                                        | 55                                                                 |
| 130                                                        | 56                                                                 |
| 140                                                        | 57                                                                 |
| 150                                                        | 58                                                                 |
| 160                                                        | 59                                                                 |
| 170                                                        | 60                                                                 |
| 180                                                        | 61                                                                 |
| 190                                                        | 62                                                                 |
| 200                                                        | 63                                                                 |
| 210                                                        | 64                                                                 |
| 220                                                        | 65                                                                 |
| 230                                                        | 66                                                                 |
| 240                                                        | 67                                                                 |
| 250                                                        | 68                                                                 |
| 260                                                        | 69                                                                 |
| 270                                                        | 70                                                                 |
| 280                                                        | 70                                                                 |

## 2. HAUTEUR\*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) qui néanmoins ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **En secteur N**

La hauteur des **constructions à usage d'habitation**, mesurée du terrain naturel à usage d'habitation à l'égout du toit\* ne peut excéder **6 mètres** et celles des annexes **4 mètres**.

**Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

- **En secteur Ne**

**La hauteur absolue\*** des constructions ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

- **En secteur Np**

**La hauteur absolue\*** des constructions ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage, hormis pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### 3. IMPLANTATION

| Destination /Dispositions générales et alternatives                                                                                                                                                                                     | Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques                                                                                                                                                                         | Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Principes d'implantation sur la parcelle                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sauf indications particulières portées <b>sur le règlement graphique et de risque de gêne pour la sécurité routière</b> , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie : |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Les constructions autorisées dans les secteurs Ne et Np</b>                                                                                                                                                                          | Leur implantation ne doit pas perturber la lecture du site et l'ambiance paysagère.                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>                                                                                                                                                  | Leur implantation est libre sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement à leur environnement et s'accompagnent d'un traitement paysager                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Les constructions d'habitation et les annexes dans la zone N</b>                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*.</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite(s) séparative(s),</li> <li>- ou en retrait minimum de <b>3 mètres</b>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes, à moins de 25 mètres de la construction principale</li> </ul> |
| <b>Des implantations différentes peuvent être tolérées ou exigées :</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <b>Dispositions alternatives</b>                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;</li> <li>- Pour la préservation d'un arbre ou d'un élément patrimonial ou encore pour des raisons de gênes et de sécurité.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage ou haut de l'acrotère, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</li> <li>- Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,</li> </ul> |                                                                                                                          |



## ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU)**. Ainsi les panneaux solaires et photovoltaïques réfléchissants sont interdits.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement important du terrain). Les terrassements qui dégraderaient fortement le modelé naturel du site seront proscrits.

Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive, sauf pour l'accès aux garages enterrés et doivent être végétalisés.

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Pour la construction principale\* comme pour les annexes\*, les clôtures et les extensions\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Rénovation\* et réhabilitation\* et extensions\* des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**
  - a) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou en harmonie avec les toitures environnantes,
  - b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
  - c) Pour les façades à l'alignement\*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
  - d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.
  - e) Les règles mentionnées ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- **Constructions récentes \* à usage d'habitation, extensions\* et constructions neuves :**
  - a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions\*. Tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé,

- b) La réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou en harmonie avec les toitures environnantes,
  - c) Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.
  - d) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement,
  - e) Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement,
  - f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux,
  - g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**
  - h) Les règles mentionnées aux a), b) et d) ci-dessus ne peuvent faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains innovants ou bioclimatiques si le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- **Construction\* et extension\* des cabanes d'observation de la faune dans le secteur Np :** Leur aspect extérieur doit permettre leur insertion dans leur environnement paysager et naturel. Ces cabanes doivent être démontables et les matériaux employés naturels de préférence en bois et de tons sombres ou naturels pour ne pas impacter les paysages.

### 3. CLOTURES (CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX CLOTURES AGRICOLES)

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU**).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont prosrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

**Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture**, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations pièce 3.0 du présent PLU)**.
- et/ou d'un grillage vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement perméable d'une hauteur maximum de 20 cm. Ce mur de soubassement sera enduit des deux côtés.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

**Pour toutes les plantations, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

## **ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**

Se référer à l'article 9 du titre I.

## TITRE III – ANNEXES

## ANNEXE N° 1 : LEXIQUE

Ce lexique définit les termes utilisés dans le présent document en complément des termes définis dans le lexique national issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU figurant ci-dessous en italique.

**Accès** : Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Affouillement** : Action de creuser le sol. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

**Annexe** : *Une annexe est une construction secondaire, en principe 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.*

**Arbres de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

**Architecture contemporaine ou innovante** : Architecture ne reprenant pas des techniques ou des formes traditionnelles ou régionales. La création architecturale contemporaine découle d'un travail de conception complexe tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. Elle prend en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle constitue ainsi un accélérateur de la transition écologique et l'un des moyens de lutter contre la banalisation des paysages urbains. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un habitat standardisé.

**Architectures typiques d'autres régions** : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local poitevin.

**Baie** : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

**Bâtiment** : *Un bâtiment est une construction couverte et close.*

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Camping (Habitation Légère de Loisir, camping car, caravanes)** : Établissement public ou privé mettant de manière temporaire des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravane, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Changement d'affectation** : Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

**Chaussée** : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules

**Chemins ruraux** : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). La clôture peut être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La clôture comprend les piliers et les portails. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc.

**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 enterrée** : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

**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.

**Construction principale** : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

**Continuité visuelle du bâti** : Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des murs de clôture.

**Couleur incongrue** : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes.

**Dent creuse** : En urbanisme, c'est un espace non construit entouré de parcelles bâties c'est-à-dire qu'il s'agit d'un ou de terrains correctement desservis et équipés, situés entre deux constructions distantes d'une cinquantaine de mètres qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation sans générer d'étalement ou d'extension de l'enveloppe urbaine.

**Eaux pluviales aussi appelées eaux de pluie** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement stockées ou non provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

**Egout de toiture** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**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.

**Emprises publiques** : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Équipements techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

**Espaces libres** : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, de stockage ainsi que les voies et les accès.

**Espaces verts** : Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment de la nature des végétaux qui les recouvrent. Leur vocation est urbaine et souvent multi-usages (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...). Ils intègrent les surfaces non imperméabilisées.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

**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.*

**Faîtage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

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

**Hauteur** : *Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (sauf dérogation). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

La hauteur totale ou absolue 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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

**Impasse** : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules motorisés.

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

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

**Logement de fonction** : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

**Matériaux drainants/revêtements perméables** : Matériaux permettant l'absorption même partielle et/ou l'évacuation des eaux

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

**Niveau** : Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Parcelle adjacente** : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

**Rénovation** : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

**Résidence mobile de loisir (RML)** : Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

**Restauration** : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement à la limite du mur de façade.

**Rez-de-Chaussée** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Servitudes** : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- ☐ d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- ☐ d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).



**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Sous-sol** : Partie du bâtiment qui est majoritairement enterrée.

**Surfaces non imperméabilisées** : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables ». Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables comme le bitume, le béton, certains pavages. Elles peuvent permettre de faciliter le traitement des eaux pluviales ou être plantées et ainsi participer à la préservation de la biodiversité ou des continuités écologiques...

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

**Terrain d'assiette** : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies, les cours d'eau et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës (ou d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises 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. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.*