



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi

Les évolutions dans le cadre de la modification apparaissent en rouge

Les évolutions conséquentes à la réunion du 8/11 avec la DDT apparaissent en bleu

VERSION DU 20 MARS 2024



REGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
LEXIQUE	7
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	10
1. PORTEE DU REGLEMENT	10
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi	10
1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements	10
1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique	10
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	11
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	12
1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an	12
1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	12
1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	12
1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	12
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	12
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	13
1.6. DEFRICTIONS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	13
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	14
2.1. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.2. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.3. EMBLEMMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.4. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME	15
2.5. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME	16
2.6. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.8. RESEAUX HYDROGRAPHIQUES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.9. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.10. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.11. HAIES IDENTIFIEES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET LES ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	19
2.12. CAVES, ELEMENTS ET BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	19
2.13. MURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	20
2.14. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	20
2.15. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	20
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	21
3.1. APPLICATION DE LA LOI BARNIER	21
3.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE	21

3.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES	21
4.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	23
5.	REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	27
5.1.	MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	27
5.1.1.	Modalités de calcul	27
5.1.2.	Modalités de réalisation	28
5.2.	STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
5.2.1.	Règles qualitatives	28
5.2.2.	Règles quantitatives	28
5.2.3.	Stationnement des vélos	29
6.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	30
7.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	30
	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	31
1.	LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)	31
1.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	31
1.1.1.	Destinations et sous-destinations	31
1.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
1.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
1.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	33
1.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
1.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	34
1.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
1.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	40
1.2.4.	Stationnement	41
1.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
1.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	41
1.3.2.	Desserte par les réseaux	42
2.	LA ZONE URBAINE CENTRALE RECENTE (UB)	43
2.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	43
2.1.1.	Destinations et sous-destinations	43
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
2.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
2.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	45
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	46
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	50
2.2.4.	Stationnement	50
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	51
2.3.2.	Desserte par les réseaux	51
3.	LA ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (UL)	53

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	53
3.1.1. Destinations et sous-destinations.....	53
3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	55
3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	55
3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	56
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	57
3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	59
3.2.4. Stationnement	59
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
3.1.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	60
3.1.2. Desserte par les réseaux.....	61
4. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)	62
4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	62
4.1.1. Destinations et sous-destinations.....	62
4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	64
4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	65
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	66
4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	69
4.2.4. Stationnement	69
4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	71
4.3.2. Desserte par les réseaux.....	71
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	74
1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU)	74
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	74
1.1.1. Destinations et sous-destinations.....	74
1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	76
1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	76
1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	76
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	77
1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	77
1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	80
1.2.4. Stationnement	81
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	81
1.3.2. Desserte par les réseaux.....	82
2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (1AUL).....	84
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	84

2.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	84
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	86
2.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	86
2.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	86
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	87
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	87
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	89
2.2.4.	Stationnement	89
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	90
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	90
2.3.2.	Desserte par les réseaux.....	91
3.	LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE ECONOMIQUE (1AUE)	92
3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	92
3.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	92
3.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	94
3.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	94
3.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	94
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	95
3.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	95
3.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	97
3.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	98
3.2.4.	Stationnement	98
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	100
3.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	100
3.3.2.	Desserte par les réseaux.....	101
4.	LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)	102
	LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	103
1.	LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS.....	103
1.1	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	103
1.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	103
1.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	105
1.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	106
1.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	107
1.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	107
1.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	110
1.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	113
1.2.4.	Stationnement	113
1.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	114
1.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	114
1.3.2.	Desserte par les réseaux.....	115
2.	LA ZONE NATURELLE (N) ET SES SECTEURS.....	116
2.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	117

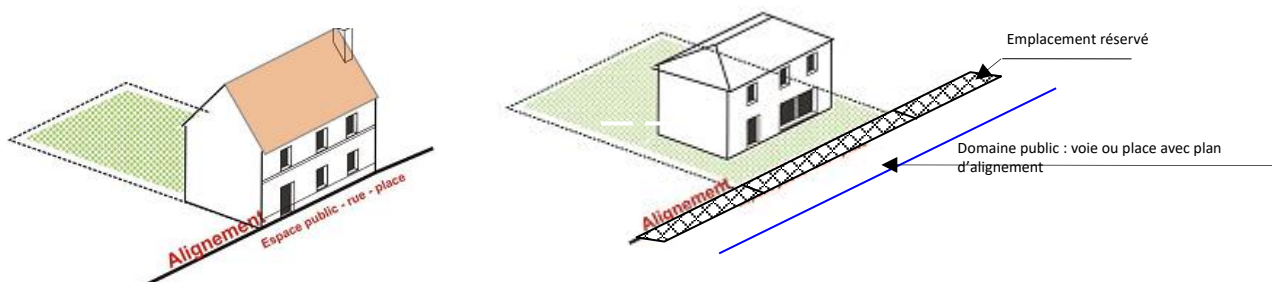
2.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	117
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	118
2.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	119
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	120
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	120
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	123
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	125
2.2.4.	Stationnement	125
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	126
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	126
2.3.2.	Desserte par les réseaux.....	127
LES ANNEXES		128
ANNEXES PLANTATIONS		128
Plantes pour les ensemencements en milieu mésophile (non humide)		128
Plantes pour les ensemencements en milieu humide		129
Arbres et arbustes pour les plantations en milieu mésophile (non humide).....		130
Arbres et arbustes pour les plantations en milieu humide.....		130
SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISEES POUR LES VEHICULES DE COLLECTE		131

LEXIQUE

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

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ACCES

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

ACROTERE

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

ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE

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

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

CONSTRUCTION :

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

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

EMPRISE AU SOL :

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

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du sol par remblai

EXTENSION :

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

FAÇADE

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

FAITAGE :

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

HAUTEUR :

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

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport

au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

REHABILITATION

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

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction correspond à la **somme des surfaces closes et couvertes**, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser.

TERRAIN :

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

VOIE :

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

UNITE DE BOISEMENT

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

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

1. PORTEE DU REGLEMENT

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

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUI

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

Article R.111-2, en vigueur le 20 septembre 2018

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

Article R.111-4, en vigueur le 20 septembre 2018

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

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

Article R.111-26, en vigueur le 20 septembre 2018

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

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

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

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

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

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

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

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (cf : article R.152-7 du code de l'urbanisme) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. L'arrêté préfectoral n°05-1502 du 18 mai 2005 fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 1 ha. Sur aucune commune le seuil n'est fixé à 1 ha.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

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

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont présentés en pièces annexées du PLUi. Au sein de cette pièce annexée est précisée les destinations autorisées. La surélévation de ces bâtiments est interdite.

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

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

2.3. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés est présentée en annexe du PLUi.

2.4. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIÉ AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein du secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdites.

Au sein du secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, seuls les bâtiments ci-dessous sont autorisés :

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments.
-
- En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

En zone urbaine sont autorisés :

- Les changements de destinations des bâtiments existants ;
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Commerce et activités de service » en lien avec un commerce ou une activité de service existant et situé à proximité immédiate ;
- Les annexes et extensions des habitations à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » en lien avec un équipement d'intérêt collectif et services publics existant et situé à proximité immédiate ou pour un équipement qui ne saurait être implanté dans un autre lieu.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en lien avec une autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire existante et située à proximité immédiate.

En zone agricoles et naturelles sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés par la disposition 1.1 du PGRI dont notamment ceux nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés aux infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie ou destinés à réduire la conséquence du risque d'inondation et ceux liés à des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation (aire de camping, base de loisirs...).
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Exploitation agricole et forestière » en lien avec une exploitation agricole existante et située à proximité immédiate.
- Les changements de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les nouvelles extensions ayant une emprise au sol cumulée de moins de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Les annexes ayant une emprise au sol cumulée de moins de 20 m² (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Tous les exhaussements et remblais excepté ceux liés aux apports de matériaux constituant les terre-pleins des constructions autorisées ou permettant le raccordement des bâtiments aux terrains naturels.
- Les clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

- Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les règles relatives au risque d'inondation sont déclinées au cas par cas au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.5. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension et annexes comprises) ne pourra excéder 500 m² sur l'unité foncière. Toute installation démontable est autorisée sans limite d'emprise au sol.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient. En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 20 mètres, la hauteur sera alors limitée à celle du bâtiment existant.

2.6. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

A titre informatif, les secteurs repérés figurent dans le règlement graphique. Ces derniers sont des sols potentiellement pollués. Une étude du sol est recommandée selon la nature des travaux envisagés dans ou à proximité de ce site.

2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacante depuis plus de 3 ans.

2.8. RESEAUX HYDROGRAPHIQUES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas la situation existante,
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées,
- les extensions de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 40 m².

2.9. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les mares identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des mares identifiées au plan de zonage.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de cours d'eau nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

2.10. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir de la connaissance locale en matière de zones humides. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides forts et modérés identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides forts et modérés, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 40 m² ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 40 m² par unité foncière,
 - que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 20 mètres.

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 80 m² par unité foncière ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 80 m²,

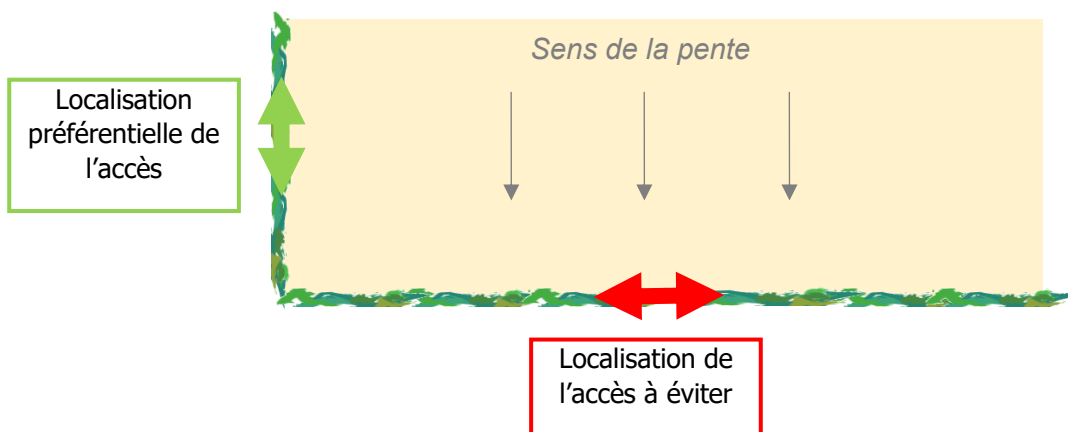
- que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 25 mètres.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : retenue d'eau à usage d'irrigation) ;
- des nouveaux bâtiments et extensions de bâtiments existants en lien et à proximité des exploitations agricoles existantes.

2.11. HAIES IDENTIFIÉES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET LES ARBRES IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE, des voies ferrées et des canalisations de gaz

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

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- pour des ouvertures d'accès, notamment agricoles. Lorsque la haie est perpendiculaire à la pente, une attention particulière sera apportée à la localisation des accès afin de limiter l'impact sur l'érosion. Si possible, les accès seront créés parallèlement à la pente.



Il importe que la composition générale, l'ordonnement soit préservé dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences indigènes. La liste des essences locales est présentée en annexe (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

2.12. CAVES, ELEMENTS ET BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les caves, bâtiment et éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés,

faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

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

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminées (...) ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

2.13. MURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les murs identifiés doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition :

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

Si les murs identifiés sont en pierres apparentes, ils ne peuvent être enduits.

2.14. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol.

2.15. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les mares identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

3.1. APPLICATION DE LA LOI BARNIER

En dehors des zones urbaines, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

3.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

3.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long des RD 357, 1, 13 et 40 : 35 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long des autres RD :
 - En zone à urbaniser à vocation principale économique : 20 mètres par rapport à l'alignement ;
 - En zone agricoles et naturelles : 15 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes.
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers.
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Habitation :**
Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :
 - ✓ Logement :
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

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

• **Commerce et activités de service :**

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

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

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

✓ Commerce de gros :

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

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

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

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

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

✓ Cinéma

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

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

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

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

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

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

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

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

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- ✓ Salles d'art et de spectacles :
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ✓ Équipements sportifs :
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ Autres équipements recevant du public :
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- ✓ Entrepôt :
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ **Bureau :**

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

✓ **Centre de congrès et d'exposition**

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

• **Exploitations agricoles :**

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

• **Exploitations forestières :**

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

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

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

5.1.1. Modalités de calcul

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

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

- ***pour les extensions de construction :***

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

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- ***pour les changements de destination :***

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

- ***pour les travaux de réhabilitation :***

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

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

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

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

à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

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

5.1.2. Modalités de réalisation

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

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

5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

5.2.1. Règles qualitatives

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

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

5.2.2. Règles quantitatives

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

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	Si le logement représente moins de 60 m ² de surface de plancher = 1 place de stationnement Si le logement représente 60 m ² de surface de plancher ou plus = 2 places de stationnement
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

- **Pour les autres constructions :**

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

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

5.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher plafonnée à hauteur de 25 m²
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 500 m ²)	Superficie de minimal de 1,50 m ² par tranche de 125 m ² de surface de plancher plafonnée à hauteur de 25 m²

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas règlementé.

Ces stationnements doivent être dotés de systèmes d'attache et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

En zone UA, les stationnements vélo visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec le mobilier urbain.

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

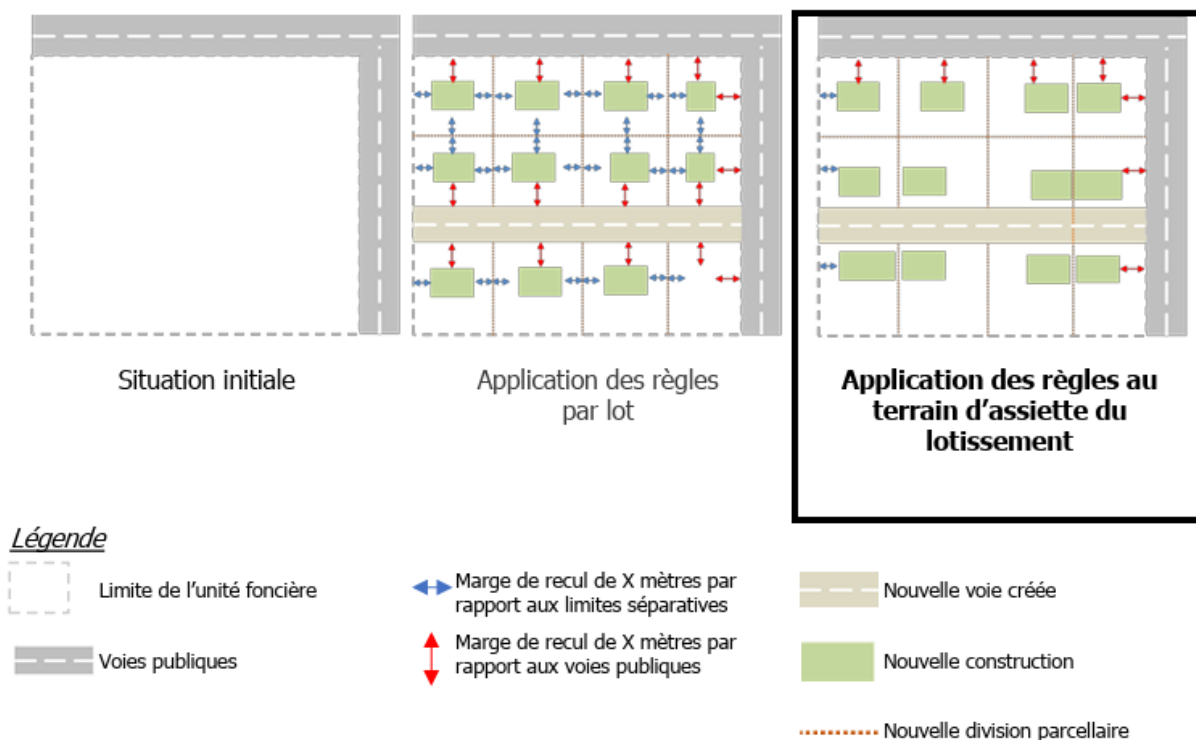
Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ;
- ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

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



LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les éoliennes sur mat ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales nécessaire à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Industrie et entrepôt :**

Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « industrie » et « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

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

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

La surélévation d'un bâtiment existant est autorisée. La hauteur dépendra de celle des constructions principales limitrophes à l'unité foncière concernée par la surélévation.

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

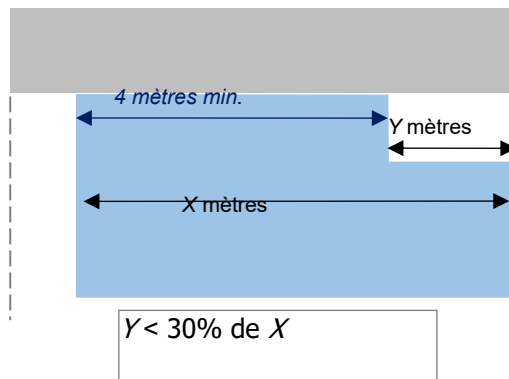
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- dès lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti
- dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue. Le schéma ci-contre illustre cette disposition
- que la façade en alignement ait une longueur minimum de 4 mètres.



Implantation le long des autres emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières :

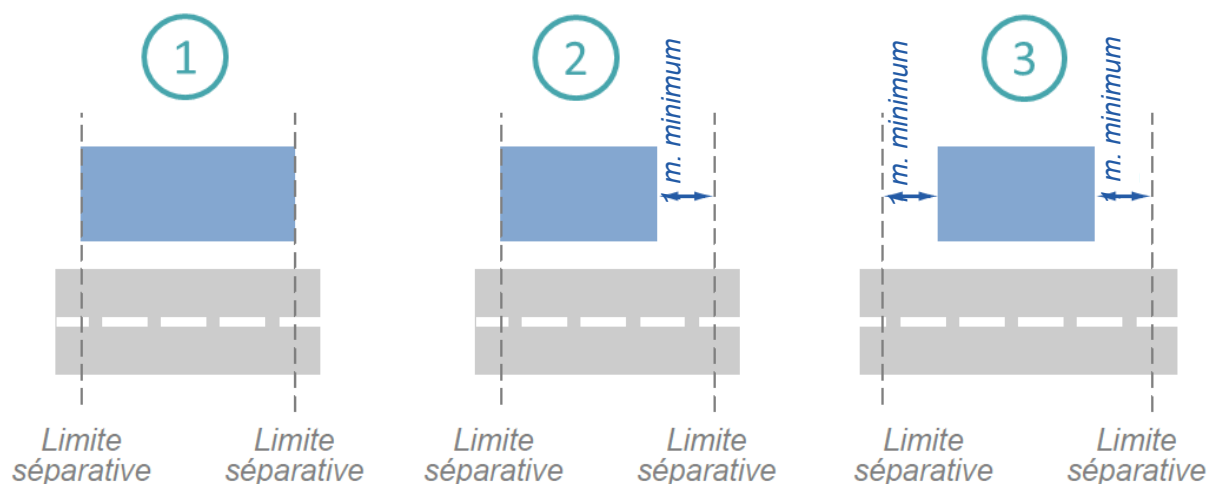
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantées :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation

de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

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

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

Le bardage peut être utilisé. Il ne doit pas être le matériau principal d'une construction à usage d'habitation.

L'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques.

En outre, sont également autorisés pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bardages aspect bois.

Les bardages aspect métallique ne sont autorisés que :

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- En rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant ;
- Les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages devront nécessairement être d'aspect mat. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Une unité de ton doit caractériser les murs des façades (hors huisserie et maçonnerie), avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

→ **Lucarnes, châssis de toiture ou photovoltaïques**

Lucarnes : Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical, et plus haut que large.

Panneaux solaires ou photovoltaïques : Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Ouvertures et huisseries**

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être masqué dans le respect de la façade.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La teinte blanc pur est proscrite.

→ **Vérandas visibles depuis l'espace public**

L'ossature des vérandas visibles depuis l'espace public doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

Le remplissage vertical doit être en verre (exception pour les sous-bassements).

→ **Toitures**

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

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile d'aspect goudronnée pour les constructions de plus de 20m².

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

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

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 60°. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect zinc, ...).

→ Clôtures

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées visibles depuis l'espace public sont interdites.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2,40 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale doit être recherché.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

1.2.4. Stationnement

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

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

2. LA ZONE URBAINE **GENTRALE RECENTE (UB)**

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes.

C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le secteur UB1, où les hauteurs autorisées sont plus importantes.
- Le secteur UB3, où les constructions en double-rideau sont interdites.

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

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

→ **Artisanat et commerce de détail et industrie :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et industrielle à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Entrepôt :**

Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

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

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

En zone UB, excepté le secteur UB1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

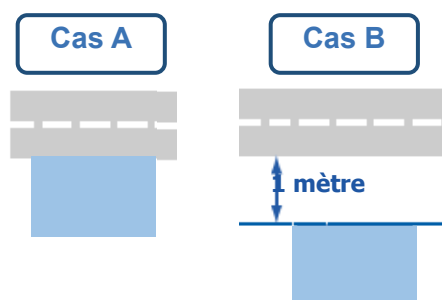
Dans le secteur UB1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dans le secteur UB3

Dans le secteur UB3, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte.

Dispositions particulières :

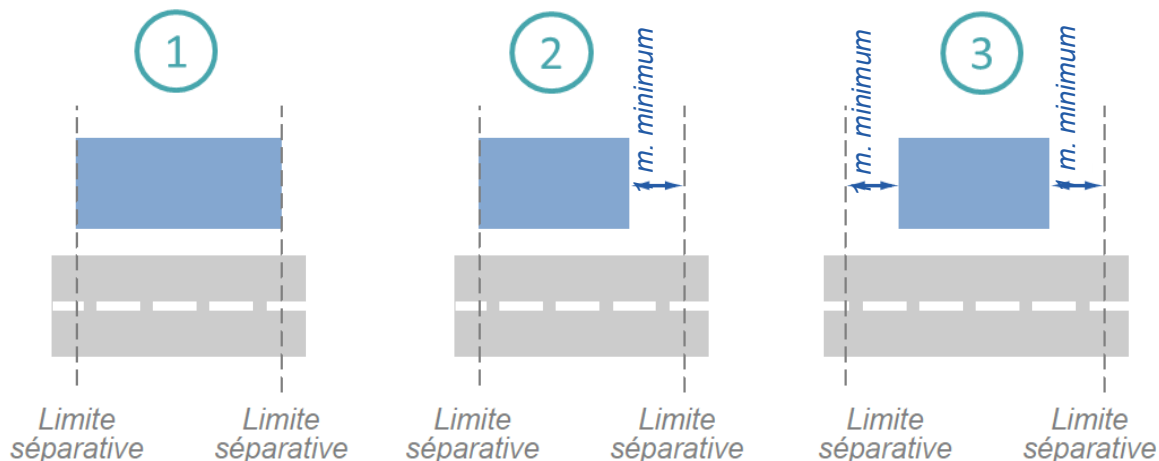
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

→ **Façades**

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

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Panneaux solaires ou photovoltaïques**

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Toitures**

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

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect zinc, ...).

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques, **les palissades en tôle bac acier** ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

2.2.4. Stationnement

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

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

3. LA ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENTS (UL)

La zone UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale).

La zone UL comprend un secteur ULc qui concerne les campings.

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

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

Au sein de la zone UL, y compris le secteur ULc

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans la zone UL à l'exclusion du secteur ULc

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur ULc

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

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

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

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

→ **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

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

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

³ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

3.2.4. Stationnement

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

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

→ **Voies nouvelles**

Dans la zone UL à l'exclusion du secteur ULc

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

Dans le secteur ULc

Non règlementé

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.1.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

4. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

La zone UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

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

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

→ **Exploitation agricole et exploitation forestière :**

Sont admises les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » sous réserve d'être en lien avec des bâtiments d'une coopérative agricole ou d'une scierie ;

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Les nouvelles constructions à vocation de commerce de détail sont autorisées sous réserve de présenter une emprise au sol supérieur à 300 m².

Les nouvelles constructions à vocation artisanale sont autorisées sans limitation.

→ ***Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :***

Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à vocations commerciale d'une clientèle ne peut être inférieure à 300 m².

→ **Hauteur des constructions**

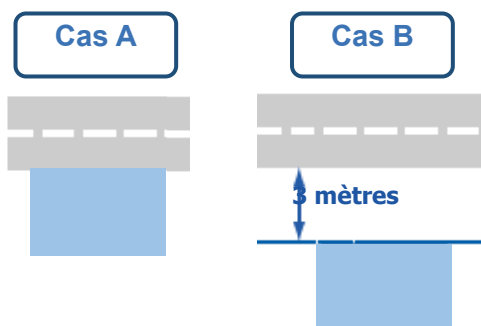
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les **bâtiments constructions et installations** doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 3 mètres en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dispositions particulières :

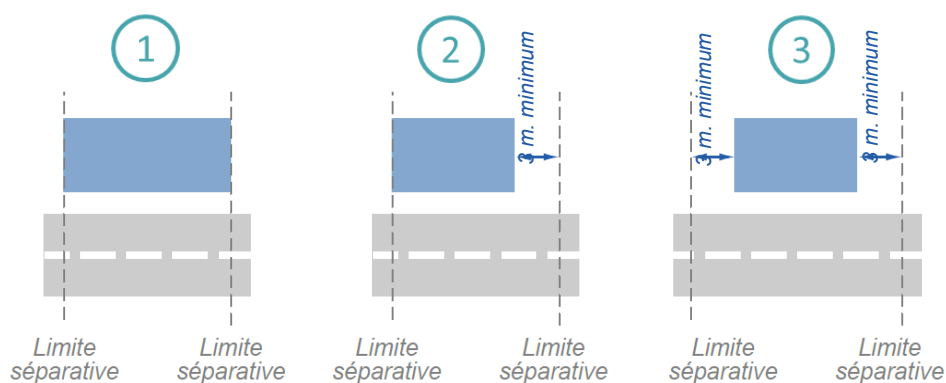
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport autres limites séparative (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

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

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

⁴ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact des aires de stockage.

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

4.2.4. Stationnement



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

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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



→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU comprend un secteur : le secteur 1AU1, où les hauteurs autorisées sont plus importantes.

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

→ **Artisanat et commerce de détail et industrie :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et industrielle à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

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

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

Au sein des zones 1AU, à l'exclusion du sous-secteur 1AU1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

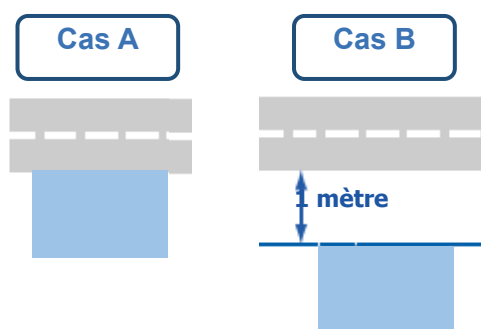
Au sein des secteur 1AU1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dispositions particulières :

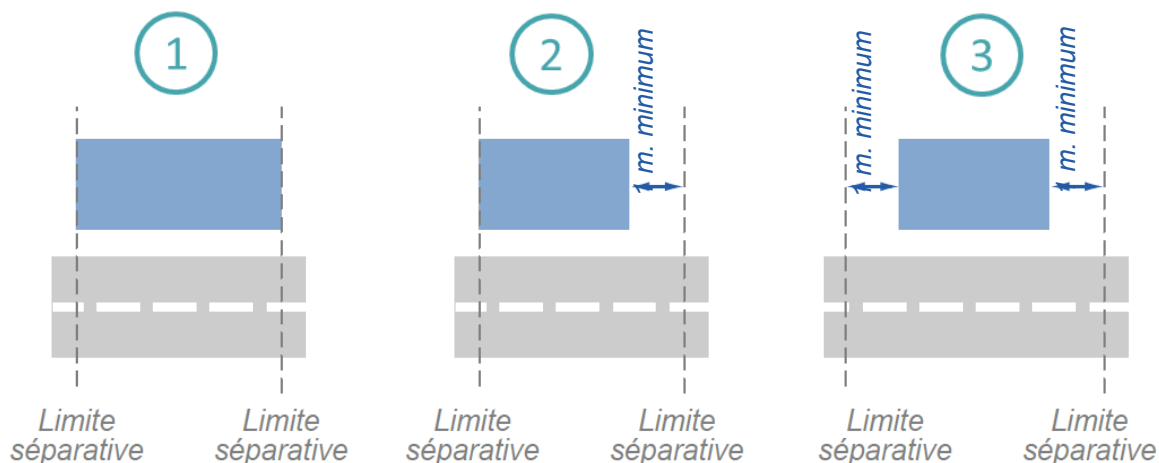
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Panneaux solaires ou photovoltaïques**

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

⁵ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Toitures**

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

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive

du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

1.2.4. Stationnement

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

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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



2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (1AUL)

La zone 1AUI correspond à un espace destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1Aul est de permettre une urbanisation destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- que le logement soit totalement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

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

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

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

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (*cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit*).

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

⁶ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

2.2.4. Stationnement

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

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

3. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE ECONOMIQUE (1AUE)

La zone 1AUe correspond à un espace destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1AUe est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

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

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- que le logement soit totalement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Les nouvelles constructions à vocation de commerce de détail sont autorisées sous réserve de présenter une emprise au sol supérieure à 300 m².

Les nouvelles constructions à vocation artisanale sont autorisées sans limitation.

→ **Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :**

Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à vocation commerciale accueillant une clientèle ne peut être inférieure à 300 m².

→ **Hauteur des constructions**

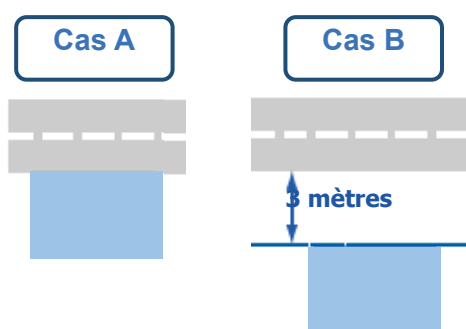
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 3 mètres en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dispositions particulières :

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

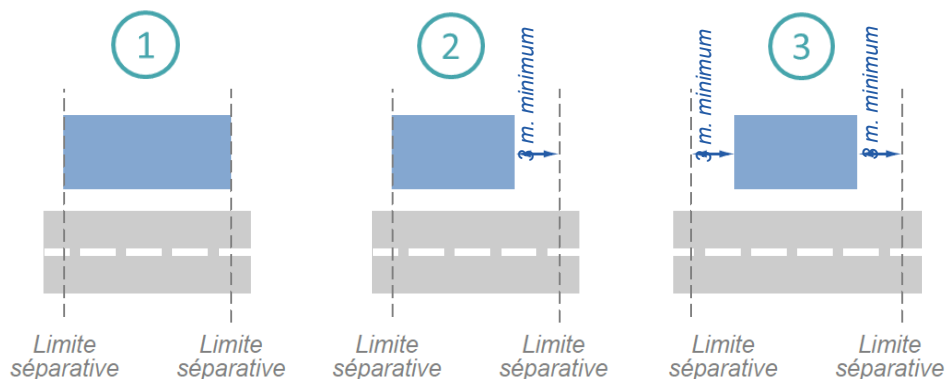
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport autres limites séparative (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de disposition règlementaire particulière.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁷ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

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

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

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

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

⁷ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact des aires de stockage.

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

3.2.4. Stationnement



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

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

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

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

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

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

→ **Réseaux divers**

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

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

4. LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)

Les zones 2AU correspondent à des zones d'extension urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

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

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant la destination et « Equipements d'intérêt collectif et services publics » aux conditions cumulatives suivantes :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « AI » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements.
- « AI1 » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements légers
- « Aa » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales.

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous, exceptés les changements de destination identifiés sur le règlement graphique et présentés en pièce annexée du PLUi

Dans la zone A et les secteurs indicés

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, photovoltaïque, etc.) ou à la réalisation d'équipements existants collectifs ou publics ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, ...)
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
 - Pour les usines de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou plusieurs exploitations agricoles locales
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
 - absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.). Dans le cas des locaux destinés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation, ces derniers devront être implantés à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation existants ;
- Les nouvelles installations et constructions liées à la diversification agricole (par exemple : le camping à la ferme, hébergement insolite, ...) sont limitées à 5 nouveaux habitats de loisirs (hors application du changement de destination), aux conditions cumulatives suivantes :
 - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - être une activité accessoire par rapport à l'activité de production agricole ;
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation incluant les enclos attenants aux bâtiments. En cas d'impératifs techniques ou topographiques, cette distance maximale est portée à 150 mètres.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole y compris les chambres d'hôtes et les gîtes à condition que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

- Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole, toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...)
 - qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation incluant les enclos attenants aux bâtiments. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m ;
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.

Dans le secteur A1

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- l'absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.

Dans le secteur Aa

Sont admises les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- l'absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

Dans la zone A et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi

que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif

Dans le secteur Aa

Sont admis dans le secteur Aa les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

1.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) en construction neuve (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne doit pas dépasser 50 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 50 m².

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² **et inférieure à 200 m²** à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m²

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 250 m².

Dans les secteurs Aa et AI1

Dans les secteurs Aa, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les secteurs AI

Dans les secteurs AI, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1000 m² par unité foncière.

→ **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les habitations

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faitage. Dans le cas d'extension **ou d'annexes accolées** de ces constructions, la hauteur maximale est celle de la construction principale.

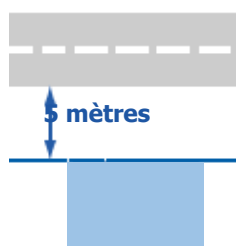
La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Aa et A1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



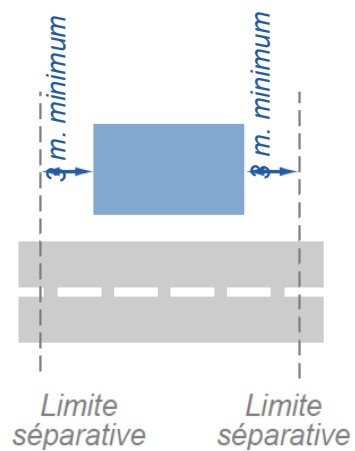
Dispositions particulières :

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré ci-dessous*).



Dispositions particulières :

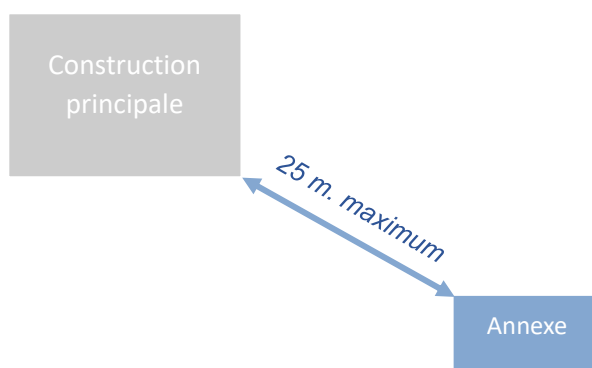
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprises au sol ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Dans le secteur A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 25 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



Au sein des secteurs Aa, Al1 et Al, la distance entre les bâtiments existants et les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doit pas excéder 100 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol).

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011*⁸).

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

→ **Façades**

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

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

Dans le cas de construction à vocation agricole :

- Sont interdits l'utilisation du coloris blanc, de couleurs très vives ou criardes ;
- L'utilisation du bardage est autorisée dès lors que ce dernier n'est pas de coloris blanc, de couleurs très clairs, très vives ou criardes. Il faut éviter les effets de bandes de coloris alternés. Le bardage sera d'aspect mat ;

⁸ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Les panneaux solaires seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Toitures**

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

Panneaux solaires bien insérés
Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72



Dans le cas de construction à vocation agricole :

- Dans le cas de reconstruction de l'existant, la toiture d'aspect tuile (plate ou mécanique) ou ardoise sera à privilégier ;
- Dans le cas d'extension de bâtiment, les pentes et la couleur de toiture seront proches de celles des bâtiments traditionnels environnants ;
- Les matériaux d'aspect réfléchissant, ainsi que les couleurs trop vives (dont le blanc pur) sont interdites.

* CE QU'IL FAUT ÉVITER :



Bâtiment blanc, toiture rouge, haie de thuyas, implantation isolée ! (Yvelines)
Source : Paysagiste Conseil de l'Etat / DDT 72



Bardage blanc et contraste de teintes entre toitures et façades, parpaings non enduits
Source : Architecte - Conseil de l'Etat / DDT 72

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

1.2.4. Stationnement

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

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2. LA ZONE NATURELLE (N) ET SES SECTEURS

La zone N se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 10 secteurs indicés suivants

- Np : secteur naturel protégé
- Nf : Secteur naturel forestier
- NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements
- NI1 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements majeurs
- Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus
- Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale touristique
- Nt1 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale touristique majeur
- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques industrielles
- Na : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques artisanales
- Ng : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage

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

2.1.1. Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous, exceptés les changements de destination identifiés sur le règlement graphique et présentés en pièce annexée du PLUi

Dans la zone N et les secteurs indicés

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, photovoltaïque, etc.) ou à la réalisation d'équipements existants collectifs ou publics ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, ...)
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exclusion du secteur Np

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone :

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans le secteur Ni et les sous-secteurs indicés

Sont admises dans le secteur Ni et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ne et Na

Sont admises dans les secteurs Ne et Na les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans les secteurs Ne et Na, les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque nécessaires aux destinations et sous destinations autorisées dans la zone ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, leur entretien, leur gardiennage et à la sécurité de la zone sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
ou
- qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Nt et les sous-secteurs indicés

Sont admises dans le secteur Nt et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

De plus, sur le secteur Nt à l'exclusion du sous-secteur Nt1, la condition suivante est ajoutée :

- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Dans le secteur Nh

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Dans le secteur Ng

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

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

Dans la zone N et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N, les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exclusion des secteurs Np et Nf

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N à l'exclusion des secteurs Np et Nf, les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation ou pour les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ne

Sont admis dans le secteur Ne les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Na

Sont admis dans le secteur Na les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Ng

Est admis dans le secteur Ng, le stationnement de camping-cars et de caravanes constituant la résidence principale de son utilisateur.

Dans le secteur NI

Est admis dans le secteur NI, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.

2.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone N et le secteur Nh :

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) en construction neuve (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne doit pas dépasser 50 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 50 m².

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m²

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 250 m².

Pour les nouveaux logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m².

Dans les secteurs Na, NI et Nt1

Dans les secteurs Na et Nt1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ne et NI1

Dans les secteurs Ne et NI1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de ~~1000 m²~~ 1200 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Nt à l'exclusion des sous-secteurs

Dans les secteurs Nt, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ng

Dans les secteurs Ng, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Nf

Dans les secteurs Nf, les bâtiments d'exploitations forestières ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 200 m².

→ **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les habitations

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Dans le cas d'extension ou d'annexes accolées de ces constructions, la hauteur maximale est celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage

Dans les secteurs Na, N1 et N12

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les secteurs Nt, Nt1, Nq et Nh

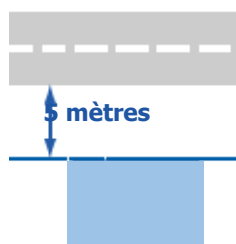
La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Ne

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



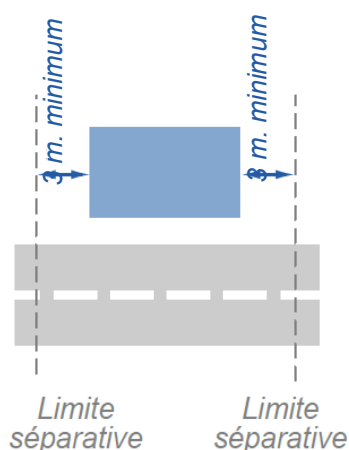
Dispositions particulières :

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré ci-dessous*).



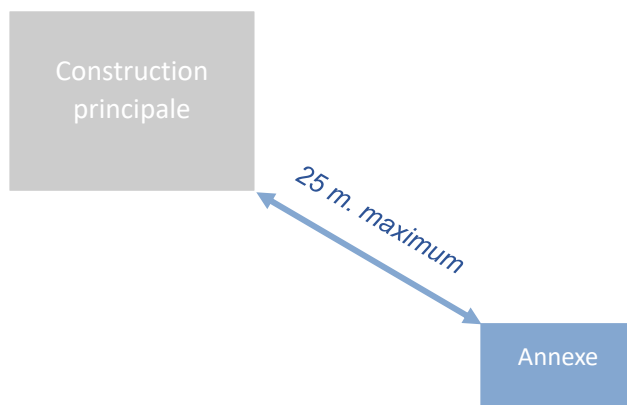
Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprises au sol ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 25 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



Au sein des secteurs NI, NI1, Nh, Nt, Ne, Na et Ng la distance entre les bâtiments existants et les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doit pas excéder 100 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol).

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁹).

⁹ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

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

→ **Façades**

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

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

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

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

2.2.4. Stationnement

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

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

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

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de disposition règlementaire particulière.

→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition règlementaire particulière.

LES ANNEXES

ANNEXES PLANTATIONS

Plantes pour les ensemencements en milieu mésophile (non humide)

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. <i>elatius</i>	Fromental élevé	S (L, NLP)	x
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Brachypode penné	S (L)	x
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou	S (L, NLP)	x
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	x
<i>Festuca ovina</i>	Fétuque ovine	S (L, NLP)	x
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	S (L, NLP)	x
<i>Lolium perenne</i> L.	Vraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	x
<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Vraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	x
<i>Agrostis capillaris</i> L.	Agrostide capillaire	S (L, NLP)	p
<i>Alopecurus pratensis</i> L.	Vulpin des prés	S (L, NLP)	p
<i>Lolium xboucheanum</i> Kunth	Ivraie de Bouché	C	p
<i>Phleum pratense</i> L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	p
<i>Poa pratensis</i> L. subsp. <i>Pratensis</i>	Pâturin des prés	S (L, NLP)	p
Dicotylédones			
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	S (L)	x
<i>Astragalus glycyphyllos</i>	Astragale à feuilles de réglisse	S (L)	x
<i>Coronilla varia</i>	Coronille bigarrée	S (L)	x
<i>Daucus carota</i>	Carotte commune	S (L)	x
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hippocrépe à toupet	S (L)	x
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	S (L)	x
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Grande marguerite	S (L)	x
<i>Plantago lanceolata</i> L.	Plantain lancéolé	S (L)	x
<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	S (L)	x
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	S (L)	x
<i>Galium mollugo</i> L. subsp. <i>erectum</i> Syme var. <i>erectum</i>	Gaillet dressé [Caille-lait blanc]	S (L)	p
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	S (L)	p
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	S (L)	x
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve des bois	S (L)	x
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	S (L)	x
<i>Myosotis arvensis</i> (L.) Hill	Myosotis des champs	S (L)	p
<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampante	S (L)	p
<i>Rumex acetosa</i> L.	Patience oseille	S (L)	p
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	S (L)	p
Dicotylédones légumineuses			
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline	S (L)	x
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	S (L)	x
<i>Trifolium repens</i> L.	Trèfle rampant	S (L)	x
<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>Segetalis</i>	Vesce des moissons	S (L)	p

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)

S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)

C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange

p : autre taxon possible pour le mélange

Plantes pour les ensemencements en milieu humide

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
<i>Agrostis stolonifera</i> L.	Agrostide stolonifère	S (L, NLP)	x
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. <i>elatius</i>	Fromental élevé	S (L, NLP)	x
<i>Holcus lanatus</i> L.	Houlque laineuse	S (L, NLP)	x
<i>Lolium perenne</i> L.	Ivraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	x
<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Ivraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	x
<i>Poa trivialis</i> L.	Pâturin commun	S (L, NLP)	x
<i>Carex hirta</i> L.	Laïche hérissée	S (L)	p
<i>Dactylis glomerata</i> L.	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	p
<i>Lolium xboucheanum</i> Kunth	Ivraie de Bouché	C	p
<i>Phleum pratense</i> L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	p
<i>Carex flacca</i> Schreb.	Laïche glauque	S (L)	p(B)
Dicotylédones			
<i>Cardamine pratensis</i> L. subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés [Cresson des prés]	S (L)	x
<i>Eupatorium cannabinum</i> L.	Eupatoire chanvrine	S (L)	x
<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.	Filipendule ulmaire [Reine-des-prés]	S (L)	x
<i>Lychnis flos-cuculi</i> L.	Lychnide fleur-de-coucou [Fleur de coucou]	S (L)	x
<i>Lysimachia vulgaris</i> L.	Lysimaque commune [Herbe aux corneilles]	S (L)	x
<i>Lythrum salicaria</i> L.	Salicaire commune	S (L)	x
<i>Mentha aquatica</i> L. subsp. <i>aquatica</i>	Menthe aquatique	S (L)	x
<i>Potentilla reptans</i> L.	Potentille rampante [Quintefeuille]	S (L)	x
<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	S (L)	x
<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampante	S (L)	x
<i>Symphytum officinale</i> L.	Consoude officinale	S (L)	x
<i>Angelica sylvestris</i> L.	Angélique sauvage	S (L)	p
<i>Cirsium oleraceum</i> (L.) Scop.	Cirse maraîcher	S (L)	p
<i>Epilobium hirsutum</i> L.	Épilobe hérissé	S (L)	p
<i>Lycopus europaeus</i> L.	Lycophe d'Europe [Pied-de-loup]	S (L)	p
<i>Potentilla anserina</i> L.	Potentille des oies [Anserine ; Argentine]	S (L)	p
<i>Pulicaria dysenterica</i> (L.) Bernh.	Pulicaire dysentérique	S (L)	p
Dicotylédones légumineuses			
<i>Trifolium repens</i> L.	Trèfle rampant [Trèfle blanc]	S (L)	x

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)

S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)

C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange

p : autre taxon possible pour le mélange

Arbres et arbustes pour les plantations en milieu mésophile (non humide)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat (Pays de la Loire)	Fréquence régionale	Espèce observée lors des prospections / issue des données bibliographiques CC-VBA
Strate arborée				
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	Ind.	C	Oui
<i>Carpinus betulus</i> L., 1753	Charme, Charmille	Ind.	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai	Ind.	TC	Oui
Strate arbustive				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Erable champêtre, Acéaïlle	Ind.	TC	Oui
<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753	Cornouiller sanguin	Ind.	TC	Oui
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier, Avelinier	Ind.	TC	Oui
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style	Ind.	TC	Oui
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link, 1822	Genêt à balai, Juniesse	Ind.	TC	Oui
<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753	Bonnet-d'évêque	Ind.	TC	Oui
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Ind.	TC	Oui
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène, Raisin de chien	Ind.	TC	Oui
<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Ind.	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Prunier merisier, Cerisier	Ind.	TC	Oui
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir	Ind.	TC	Oui
<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768	Petit orme, Orme cilié	Ind.	TC	Oui
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viorne mancienne	Ind.	AC	Oui

Légende : TC : Très commun / C = Commun / AC = Assez commun

NB : Cette liste a été réalisée à partir uniquement d'essences locales, en excluant les essences non indigène/eurynaturalisé.

Arbres et arbustes pour les plantations en milieu humide

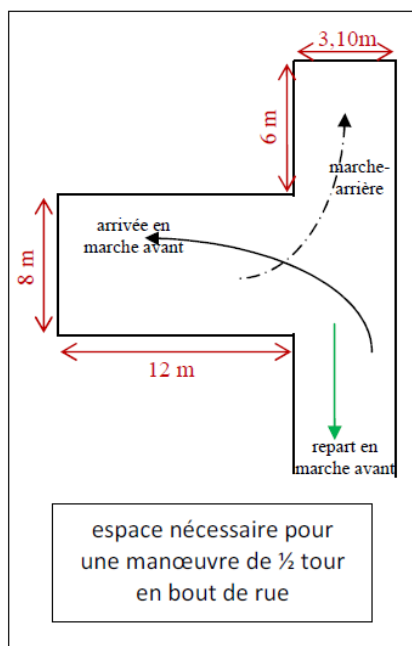
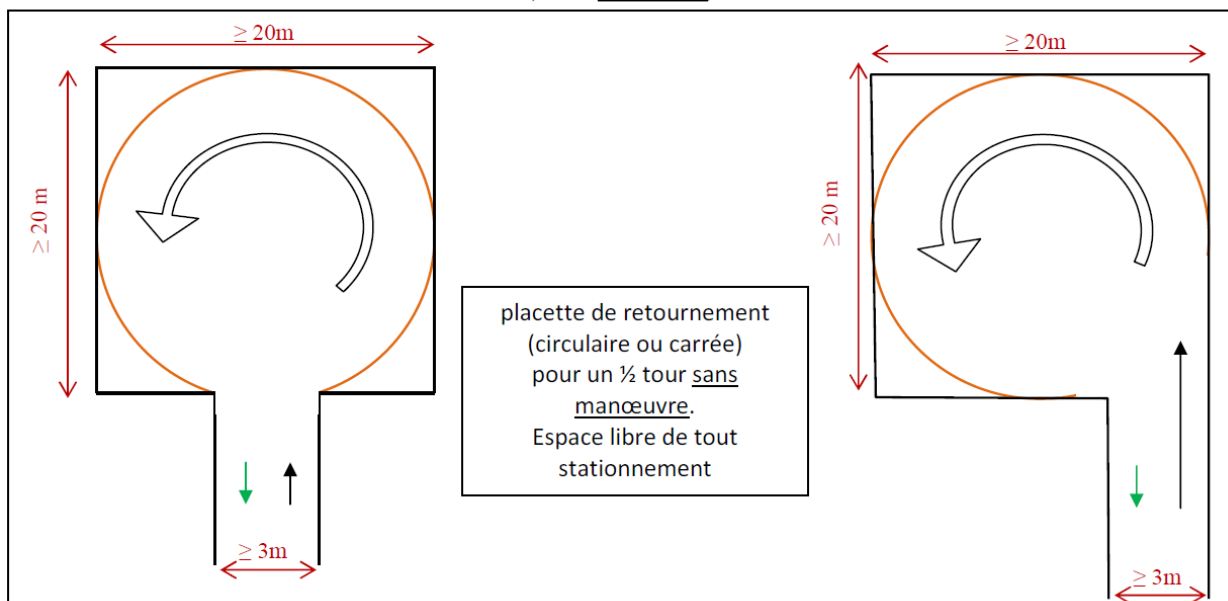
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat (Pays de la Loire)	Rareté	Espèce observée lors des prospections / issue des données bibliographiques CC-VBA
Strate arborée				
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	Aulne glutineux, Verne	Indigène	C	Oui
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	Ind.	C	Oui
Strate arbustive				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Erable champêtre	Indigène	TC	Oui
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	Clématite des haies	Indigène	TC	Oui
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier	Indigène	TC	Oui
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style	Indigène	TC	Oui
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Indigène	TC	Oui
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène commun	Indigène	TC	Oui
<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC	Oui
<i>Lonicera xylosteum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des haies	Indigène	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai	Indigène	TC	Oui
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunellier	Indigène	TC	Oui
<i>Ribes rubrum</i> L., 1753	Groseillier rouge	Indigène	C	Oui
<i>Salix cinerea</i> L., 1753	Saule cendré	Indigène	C	Oui
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir	Indigène	TC	Oui

Légende : TC= Très commun / C = Commun

NB : Cette liste a été réalisée à partir uniquement d'essences locales, en excluant les essences non indigène/eurynaturalisé.

SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISEES POUR LES VEHICULES DE COLLECTE

(cotes minimales)



Dimensions des bennes :	
largeur =	3,10m
longueur =	10,50m
porte-à-faux =	4,80m
hauteur =	3,68m
PTAC =	26 tonnes

