

Habitat



Commerce



Transport



Environnement



Patrimoine



PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

4.2 Règlement littéral

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de
Perche

1	Mode d'emploi DU RÈGLEMENT	5
1.1	Composition du règlement	5
1.2	Division du territoire en zones	7
1.3	Description des destinations et sous destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme	8
1.4	Lexique	10
2	Dispositions générales	12
2.1	Champ d'application territorial du PLUi	12
2.2	Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	12
2.3	Autres dispositions réglementaires	13
	Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments	13
	Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin	13
	Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes	13
	Rappel du code forestier sur les règles relatives au défrichement	14
2.4	Adaptation mineure	14
2.5	Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi	14
	Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme	14
	Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11	14
	Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme	15
	Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	15
	Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	17
	Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	18
	Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	18
	Secteur soumis à des risques naturels et technologiques	18
	Secteur soumis à des nuisances	19
3	Dispositions applicables à l'ensemble des zones	19
3.1	Règle dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	19
3.2	Desserte par les voies publiques ou privées	19
	Accès	19
	Voirie	20
3.3	Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies	20
3.4	Conditions de desserte par les réseaux	21
	Eau potable et défense incendie	21
	Eaux usées	21



3.5	Stationnement	23
	Stationnement des véhicules	23

4 Les zones urbaines25



4.1	Dispositions applicables à la zone UB	25
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 26

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 28

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 32



4.2	Dispositions applicables à la zone UH	33
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 34

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 36

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 40



4.3	Dispositions applicables à la zone UP	41
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 42

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 44

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 48



4.4	DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UL.....	49
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 50

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 52

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 54

4.5	DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ	55
------------	---	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 56

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 58

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 60

5 Les zones a urbaniser61

5.1	Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'habitat	62
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 63

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 65

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 69

5.2	Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'activités	70
------------	--	-----------

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS..... 71

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE..... 73

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 75

5.3	Dispositions applicables à la zone d'urbanisation future – 2AU	76
------------	---	-----------

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions..... 77

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 78

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 80

6	LA ZONE AGRICOLE.....	81
6.1	Dispositions applicables aux zones agricoles	81
	CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	82
	CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
	CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
7	LA ZONE NATURELLE	89
7.1	Dispositions applicables à la zone naturelle.....	90
	CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	91
	CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	94
	CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	98



1 MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT



Cette partie présente la manière dont doit être appréhendé le règlement écrit.



Elle guide les usagers du document d'urbanisme dans sa compréhension et vise à faciliter la lecture de tous.



1.1 Composition du règlement



Le règlement du PLUi se compose :



- **De documents graphiques, composés :**
 - D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportées les différentes zones et les servitudes applicables ;
 - De plans thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, implantation des constructions, emprise au sol, hauteur, ...).

- **D'un document écrit qui :**
 - Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques.

Chaque zone est régie par 7 articles s'organisant de la manière suivante :

1. Usage des sols et destination des constructions



- 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

L'article 1.1 fixe les destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui sont interdites et celles soumises à des conditions particulières. Par défaut, les affectations non mentionnées dans l'article 1.1 sont autorisées.



- 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale



2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères



- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'article 2.1 fixe les règles relatives à l'implantation, l'alignement et la hauteur des constructions autorisées. Dans les zones urbaines, ces éléments seront spatialisés au sein des planches graphiques

- 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 2.2 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Classées en catégorie plus ou moins contraignante, ces règles sont spatialisées sur une planche graphique.

- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 2.3 traite les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres des constructions et aux espaces partagés.

3. Equipements et réseaux

- 3.1 Voirie, accès et stationnement

- 3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

1.2 Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).



Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.



LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, **les secteurs déjà urbanisés** et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.



LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont **des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.



LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

1.3 Description des destinations et sous destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme



Les destinations et sous destinations correspondent aux activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Leur définition est encadrée par l'arrêté du 10 novembre 2016.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- 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.
- 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.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.
- 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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

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

- La sous-destination « hôtels » : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » : recouvre, quant à elle, les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 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.



La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 « équipements 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



1.4 Lexique

A

Annexe : 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.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

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.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords (isolation comprise) 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 encorbellements.

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.

F



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.



G



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



H



Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du 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.

L

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

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

V

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2 DISPOSITIONS GENERALES



2.1 Champ d'application territorial du PLUi



Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes « Terres de Perche »



2.2 Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols



Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

2.3 Autres dispositions réglementaires

Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments



Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLUi ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.



Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement de PLUi précise les zones autorisant la pratique du camping.

Rappel du code forestier sur les règles relatives au défrichement

Le défrichement est défini dans l'article L 341-1 du code forestier comme « toute opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière. Par principe, le défrichement des bois et forêts est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable. L'article L.341-3 du Code forestier précise que :

« *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* »

L'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, précise que tout défrichement **ayant lieu dans un massif boisé de plus de 0,5 hectares** pour la Beauce et la Beauce Dunoise et 4 hectares pour le Drouais-Thymerais, Le Perche et le Faux Perche ne peut être effectué sans avoir préalablement obtenu une autorisation par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir. De plus, toute autorisation de défrichement est subordonnée à compensation, qui peut être la réalisation de boisements, de travaux sylvicoles, ou encore le paiement d'une indemnité équivalente.

L'article L 342-1 du code forestier précise les défrichements exemptés d'autorisation.

2.4 Adaptation mineure

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.5 Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLUi **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination.

De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la**

préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.



Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.



Ces secteurs OAP sont définis à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Leurs conditions d'aménagement et d'équipements ne sont pas définies par des dispositions du présent règlement mais directement par l'OAP elle-même.



Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

En cohérence avec la Charte du PNR du Perche, les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégées.

Caractérisation des haies

L'inventaire des haies réalisé par le PNR du Perche dans le cadre de l'élaboration du PLUi caractérise ces dernières en fonction du rôle assuré au quotidien et de la nature de l'entretien envisageable.

Pour les haies de Niveau 1 : les haies stratégiques ou haies à protection stricte. Il s'agit des haies les plus importantes à préserver et qui sont donc inarrachables (hormis cas de maladies, ou de servitudes, de dangers ou d'erreur avérée de cartographie -fourré).

Elles regroupent notamment :

- Les haies le long des ripisylves ;
- Les haies le long des chemins de randonnées inscrits au PDIPR ;
- Les haies présentes dans les corridors bocagers ou forestiers identifiés sur la Trame Verte et Bleu (TVB) à l'échelle du SCoT ;
- Les haies plantées dans le cadre des programmes de plantations subventionnés.

Pour les haies de Niveau 2 : les haies à enjeux ou haies à protection relative. Il s'agit du reste du linéaire de haies dont l'arrachage, s'il est autorisé par l'autorité compétente, sera obligatoirement soumis à compensations avec une base minimale d'un linéaire de 1 pour 1.

Déclaration préalable :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Pour des motifs liés à la sécurité.

- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.



Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression suite à une déclaration préalable autorisée) si la haie concernée par ces travaux :



- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.



Afin de mener au mieux l'instruction des demandes d'arrachage, une commission locale pourra être réunie. Pour chaque linéaire de haie visé par une telle démarche, cette commission pourra assurer une analyse au cas par cas sur l'exactitude de sa localisation mais aussi sur l'adéquation des enjeux et fonctionnalités réels dont il fait l'objet afin de proposer un avis favorable ou non à son arrachage. En cas d'avis favorable à l'arrachage, la commission pourra ainsi justifier et garantir, pour le linéaire concerné, la conformité et la cohérence des modalités de compensations qui lui sont fixées et ainsi guider au mieux l'avis final de l'autorité compétente. Pour l'ensemble de ces règles, il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'essences non locales (Thuyas, lauriers), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

Mesures de compensation en cas de modification/suppression suite à une déclaration préalable autorisée:

La modification/suppression autorisée d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché (Compensation 1 pour 1)

Toute autre étude spécifique sur le bocage pourra être mobilisée pour approfondir cette cartographie. Afin de mener au mieux l'instruction des demandes d'arrachage, une commission locale pourra être réunie.

Pour chaque linéaire de haie visé par une telle démarche, cette commission pourra assurer une analyse au cas par cas sur l'exactitude de sa localisation mais aussi sur l'adéquation des enjeux et fonctionnalités réels dont il fait l'objet afin de proposer un avis favorable ou non à son arrachage.



En cas d'avis favorable à l'arrachage, la commission pourra ainsi justifier et garantir, pour le linéaire concerné, la conformité et la cohérence des modalités de compensations qui lui sont fixées et ainsi guider au mieux l'avis final de l'autorité compétente. Pour l'ensemble de ces règles, il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'essences non locales (Thuyas, lauriers), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.



Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.



Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Généralité



Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- b) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.



Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation sont interdits.

Peuvent cependant être autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...)
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées.

Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée et repris dans le zonage du PLUi, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la réglementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels.

Secteur soumis à des risques naturels et technologiques

Se conférer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Secteur soumis à des nuisances

Sites et sols pollués



Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement



Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.



Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre



Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur

La communauté de communes est concernée aux abords de la RD 923 et de la voie ferrée.

Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des activités économiques) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1 Règle dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux dispositions du PLUi.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible pour des motifs techniques, de faisabilité opérationnelle ou de sécurité des biens et des personnes, il est possible de déroger à une ou plusieurs règles relatives à la zone du PLUi.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à

l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.



Voirie

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

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

3.3 Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des agglomérations

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 75 mètres le long de la route départementale **RD923**.

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture

d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la Voirie Départemental et de l'article L.151-8 du code de l'Urbanisme



En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- 35m par rapport à l'axe de la route pour les constructions à destination d'habitation et 25m pour les autres constructions



Ces interdictions ne s'appliquent pas aux :

- extensions des bâtiments existant dans la limite de l'alignement de la façade existante ;
- annexes à la construction principale ;
- installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, s'il n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.



3.4 Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

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

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol (*cf carte d'aptitude des sols en annexes du PLUi*). Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.



L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :



- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.



3.5 Stationnement

Stationnement des véhicules



La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.



Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.



En dehors des périmètres de mixité des fonctions renforcée ou il est exigé qu'une seule place de stationnement par logement, les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :



Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveaux logements sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveaux logements sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Commerce de gros	1 place pour 30m ² de SDP crée par tranche entamée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 1 chambre
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Entrepôt	
	Bureau	



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 13 m², y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

4 LES ZONES URBAINES

Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



4.1 Dispositions applicables à la zone UB

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UB	Zone urbaine bourgs	La zone UB correspond au centre bourg traditionnel, marqué par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Cette zone est à vocation mixte. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.
UBp	Zone urbaine bourgs patrimoniaux	La zone UBp est propre aux bourgs ayant une valeur patrimoniale particulière. Au sein de cette zone, les règles d'aspects sont plus prescriptives que dans la zone UB.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UB et UBp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	[2]
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	[2]
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1) Dans les zones UB et UBp :

- a) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitations agricoles existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;

2) Dans les zones UB et UBp :

- a) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².
- b) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UB et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.



Disposition générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non jointes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit **en retrait** minimum de 1m si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par des éléments de type mur, porche et/ou portail.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension

des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.



Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Disposition générale :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.



En cas de retrait, celui-ci devra être à minima de 1,9 m.

Disposition alternative :

Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non-respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,

Article 2.4 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le

respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.



Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., 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.



Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :



- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.



Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

TOITURE

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques doivent s'intégrer harmonieusement.

Les pentes de toitures devront respecter une inclinaison minimum de 40°.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions devront être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule).

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

En zone UB :

Pour les volumes secondaires, les toitures monopentes ou à toit plat sont admises sous les conditions suivantes :

- une surface maximale d'un tiers du total de la toiture.
- un parti pris architectural garantissant une qualité d'ensemble du projet

OUVERTURE

Une harmonie sera recherchée dans les proportions des percements **des constructions principales et les volumes secondaires**.

La dimension des ouvertures doit être réfléchie afin de garantir un meilleur apport de lumière.

Depuis l'espace public, les ouvertures des volumes secondaires devront s'harmoniser avec le rythme des ouvertures de la construction principale.

FACADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les teintes des façades reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit. A vérifier Charte

CLOTURE

Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes.

Sont admis :

- Les murets enduits de chaque côté surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- Les murs en pierres locales.
- Les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales variées,
- Les haies d'essences locales variées

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,8 mètres ;

En limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives, les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Espaces libres



Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.



Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Espaces de pleine terre



Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).



Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.



Ces espaces doivent occuper à minima 10% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

4.2 Dispositions applicables à la zone UH



ZONES SOUS- SECTEURS	ET	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
----------------------------	----	----------------	-------------

UH		Zone urbaine de faubourgs et villages	
----	--	---------------------------------------	--

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UH et UHv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	[2]
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	[2]
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1) Dans la zone UH :

- a) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitations agricoles existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;



2) Dans la zone UH :

- a) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².
- b) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².



Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UH
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions



Disposition générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.



La hauteur des annexes non jointes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :



- aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3m.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les habitations voisines contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Disposition générale :

Les constructions doivent être édifiées en **limite séparative** ou avec un **retrait minimum de 3m**.



Disposition alternative :

Une implantation différente peut être autorisée :



- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,



Article 2.4 - Emprise au sol

Disposition générale :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., 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.

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :



- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

TOITURE



Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.



Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques doivent s'intégrer harmonieusement.

Les pentes de toitures devront respecter une inclinaison minimum de 40°.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions devront être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule).

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

Pour les volumes secondaires, les toitures monopentes ou à toit plat sont admises sous les conditions suivantes :

- une surface maximale d'un tiers du total de la toiture.
- un parti pris architectural garantissant une qualité d'ensemble du projet

OUVERTURE

Une harmonie sera recherchée dans les proportions des percements **des constructions principales et les volumes secondaires**.

La dimension des ouvertures doit être réfléchi afin de garantir un meilleur apport de lumière.

Depuis l'espace public, les ouvertures des volumes secondaires devront s'harmoniser avec le rythme des ouvertures de la construction principale.

FACADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;

- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les teintes des façades reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.



CLOTURE

Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes.

Sont admis :

- Les murets enduits de chaque côté ;
- Les murs en pierres locales.
- Les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales variées,
- Les haies d'essences locales variées

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,6 mètre ;

En limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives, les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simples en bois ou à dominante végétale

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;



Article 2.6 - Espaces libres et plantations



Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.



Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.



Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).



Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.



Dans la zone, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

4.3 Dispositions applicables à la zone UP



ZONES SOUS- SECTEURS	ET	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UP		Zone urbaine pavillonnaire	La zone UP est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
UPL		Zone urbaine pavillonnaire secteur de La Loupe	La zone UPL est un sous-secteur de la zone UP correspondant au tissu pavillonnaire dense de La Loupe avec une mixité fonctionnelle.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



ARTICLES : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UP et UPL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[2]
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	[2]
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

- 1) Dans la zone UP et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitations agricoles existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone UP sont autorisées :
 - a) les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.
 - b) les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².



Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UP et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions



Disposition générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.



La hauteur des annexes non jointes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :



- aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

En zone UP, les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 5m.

En zone UPL, les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3m.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les habitations voisines contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :



En zone UP, les constructions doivent être édifiées **avec un retrait minimum de 3m**.



En zone UPL, les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Disposition alternative :



Une implantation différente peut être autorisée :



- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),

- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,

Article 2.4 - Emprise au sol

Disposition générale :

En zone UP, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., 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.

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :



- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.



Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

TOITURE



Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.



Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.



Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques doivent s'intégrer harmonieusement.

Les pentes de toitures devront respecter une inclinaison minimum de 40°.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions devront être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule).

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

Pour les volumes secondaires, les toitures monopentes ou à toit plat sont admises sous les conditions suivantes :

- une surface maximale d'un tiers du total de la toiture.
- un parti pris architectural garantissant une qualité d'ensemble du projet

OUVERTURE

Une harmonie sera recherchée dans les proportions des percements **des constructions principales et les volumes secondaires**.

La dimension des ouvertures doit être réfléchi afin de garantir un meilleur apport de lumière.

Depuis l'espace public, les ouvertures des volumes secondaires devront s'harmoniser avec le rythme des ouvertures de la construction principale.

FACADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les teintes des façades reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.



CLOTURE

Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes.

Sont admis :

- Les murets enduits de chaque côté ;
- Les murs en pierres locales.
- Les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales variées,
- Les haies d'essences locales variées

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,6 mètre ;

En limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives, les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simple en bois ou à dominante végétale

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.6 - Espaces libres et plantations



Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.



Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.



Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).



Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans la zone, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

4.4 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UL

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



	Description
ZONE UL	Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



ARTICLES : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.



USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UL
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions



Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.



En zone UL :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres



Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.



Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

Article 2.4 - Emprise au sol

Disposition générale :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Disposition générale :



Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :



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



Clôture



Clôture sur voies et bordure de l'espace public

Sont admis :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

Clôture sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des raisons liées à la sécurité.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Article 2.6 - Espaces libres et plantations



Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.



Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).



Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.



Dans la zone UL, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet.



Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

4.5 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »



Description	
ZONE UZ	La zone UZ est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



ARTICLES : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[1]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1) Dans la zone UZ, est autorisé :

- a) Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UZ
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
- à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions



Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.



Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 25 mètres de l'axe de l'autoroute A11 et de 5 mètres des autres voies et emprises publiques

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.



Article 2.4 - Emprise au sol



Disposition générale :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.



Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords



Disposition générale :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

Façades

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance.

Clôture

Clôtures sur voie

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées de préférence de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, d'un mur maçonné.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Espaces libres



Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Espaces de pleine terre



Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).



Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.



Ces espaces doivent occuper à minima 15% de l'emprise du projet.



Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales



5 LES ZONES A URBANISER

Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

5.1 Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'habitat



ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
1AUH	Zone à urbaniser à vocation habitat	Ces zones sont destinées à accueillir les projets d'aménagements futurs, elles sont à vocation principale habitat et encadrées par des orientations d'aménagements et de programmation.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



ARTICLES : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[2]
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	[2]
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

- 1) Dans la zone, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitations agricoles existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone, sont autorisées :



- a) les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.
- b) les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².



Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.



USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUH
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions



Disposition générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.



La hauteur des annexes non jointes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3m.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Disposition alternative :



Une implantation différente peut être autorisée :



- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),



- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,



Article 2.4 - Emprise au sol

Disposition générale :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., 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.

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;

- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes. Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

TOITURE



Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.



Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.



Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques doivent s'intégrer harmonieusement.



Les pentes de toitures devront respecter une inclinaison minimum de 40°.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.



Les toitures des constructions principales et de leurs extensions devront être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule).

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

Pour les volumes secondaires, les toitures monopentes ou à toit plat sont admises sous les conditions suivantes :

- une surface maximale d'un tiers du total de la toiture.
- un parti pris architectural garantissant une qualité d'ensemble du projet

OUVERTURE

Une harmonie sera recherchée dans les proportions des percements **des constructions principales et les volumes secondaires.**

La dimension des ouvertures doit être réfléchi afin de garantir un meilleur apport de lumière.

Depuis l'espace public, les ouvertures des volumes secondaires devront s'harmoniser avec le rythme des ouvertures de la construction principale.

FACADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les teintes des façades reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.

CLOTURE

Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes.

Sont admis :



- Les murets enduits de chaque côté ;
- Les murs en pierres locales.
- Les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales variées,
- Les haies d'essences locales variées



Sont interdits en clôtures sur rue :



- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.



La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,6 mètre ;



En limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives, les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simple en bois ou à dominante végétale

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans la zone, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet

d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 2.7 - Stationnement



Se référer aux dispositions générales.



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès



Se référer aux dispositions générales.



Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

5.2 Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'activités



ZONES ET SOUS- SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
1AUz	Zone à urbaniser à vocation économique	Ces zones à urbaniser sont fléchées vers l'accueil d'activités économiques. Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent l'urbanisation future des sites concernés.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS



1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions



Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[1]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1) Dans la zone 1AUZ, est autorisé :

- a) Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUZ
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...);
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
- à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE



Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.



Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies et emprises publiques

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Article 2.4 - Emprise au sol

Disposition générale :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Disposition générale :



Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :



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



Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.



Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.



Façades

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance.

Clôture

Clôtures sur voie

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées de préférence de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, d'un mur maçonné.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Ces espaces doivent occuper à minima 15% de l'emprise du projet.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.



Article 2.7 - Stationnement



Se référer aux dispositions générales.



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales

5.3 Dispositions applicables à la zone d'urbanisation future – 2AU

Zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement prévoit des dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

	Description
ZONE 2AU	Secteurs d'urbanisation future



Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions



Dispositions générales



Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des destinations et sous-destinations suivantes :



1) L'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;



2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.



Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 2AU
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements et exhaussements du sol	

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.



2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies.
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...).

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en retrait ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales



La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.



Dispositions particulières



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.



2.1.4 Emprise au sol des constructions



L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

2.2.2 Clôture

Clôture sur voies et bordure de l'espace public

Sont admis :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètres de hauteur.

Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôture sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1.80 mètre, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Sont interdits :



- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué



La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.



Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Espaces libres



Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales



6 LA ZONE AGRICOLE

6.1 Dispositions applicables aux zones agricoles

Art R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
A	Secteur agricole général	Le secteur A est une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
Az	Secteur agricole lié aux activités isolées	Le secteur Az correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole.
AEV	STECAL aéroport	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité en lien avec l'aéroport

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions



Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :



Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.



Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :



Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.



Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En secteur A, sont autorisés :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Un second logement de fonction de type « loge de gardiennage » d'une emprise maximale de 30m² pourra être autorisé.

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées dans un périmètre de 100m autour de l'exploitation. Les réhabilitations ou extension de bâtiment existant pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.



La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.



Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve

- de ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes ,
- de ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès

- Les installations photovoltaïques ou solaire thermique en toiture sous réserve que le bâtiment :

- soit nécessaire à l'exploitation ;
- soit fermé sur au moins 2 côtés ;
- soit implanté à moins de 150 mètres du site d'exploitation.

A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés ou sur des sols à faible valeur agronomique, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols

- **Les trackers (ou suiveurs) solaires**, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, à condition d'être limités en nombre, c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, d'être insérés dans l'environnement, et d'être implantés à proximité du site d'exploitation.

- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :



- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² d'emprise au sol par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLUi,
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 60 m². Dans le cas de contraintes paysagères ou techniques, leur implantation au-delà de 40m par rapport aux habitations est possible.

En secteur AZ :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les aménagements ou extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions (destination économique ou touristique) à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que la surface soit limitée à 250 m² d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

La réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et soit limités à une surface de plancher de 30m².

En secteur AEV :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les constructions ou installations nécessaires pour assurer les aides à la navigation ainsi que les constructions associées à cette activité à condition que la surface soit limitée à 250 m² d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

La réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et soit limités à une surface de plancher de 30m².

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



2.1 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteur A :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit. Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

En secteur Az :

Pour les bâtiments à vocation d'activités :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



2.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.



2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.



En secteur A :

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m².



En secteur Az :

L'emprise au sol à créer est limitée à 150m².



Pour précision : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol). 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.



2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôture

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,5 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage (hors clôture liée à la construction à usage d'habitation), sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface du terrain de la parcelle /de l'unité foncière.

Article 2.7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales.



CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones





7 LA ZONE NATURELLE

7.1 Dispositions applicables à la zone naturelle



Art R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :



1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;



2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;



3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;



5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
N	Secteur naturel général	Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.
Nf	Secteur d'activité sylvicole	Secteur d'activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion simple
Nc	Secteur de carrière	La zone Nc correspond à l'emprise d'une carrière dont l'exploitation a été autorisée par arrêté préfectoral.
Nt1	STECAL – Tourisme, mise en valeur du bâti	STECAL destiné aux activités touristiques par mise en valeur du bâti
Nt2	STECAL – Tourisme, mise en valeur du bâti et constructions nouvelles	STECAL destiné aux activités touristiques par mise en valeur du bâti et création de nouvelles constructions
NI	Secteur naturel de loisirs	Secteur naturel de parc d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes
NLspe	Secteur naturel de loisirs spécifique	Secteur naturel de parc d'agrément accueillant des usages de loisirs et destiné aux activités touristique
NPH	Secteur de développement des énergies photo voltaïques	Secteur relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires
Nz	STECAL d'activités	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions



Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

- Changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :



- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² d'emprise au sol par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLUi,
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 60 m². Dans le cas de contraintes paysagères ou techniques, leur implantation au-delà de 40m par rapport aux habitations est possible.

En secteur Nf :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

En secteur Nc :

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des richesses du sol et du sous sol.

En secteur NI :

- Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux Equipements d'intérêt collectif et services publics liées aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et paysagère, et d'espaces de nature en ville accueillant du public,

En secteur NLspe :

- Les constructions et installations relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».
- L'aménagement d'une offre d'habitat léger de loisirs (démontable) dans la limite de 60 emplacements maximum,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et limitent l'imperméabilisation des sols.

En secteur Nt1 :



- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension mesurée (80 m²) des constructions nécessaires aux activités relevant des sous-destinations Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques



- Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ;



En secteur Nt2 :



- Les constructions nouvelles et la réhabilitation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes nécessaires aux activités relevant des sous-destinations Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques dans la limite de 500m² d'emprise au sol nouvelle.



- Les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ;

En secteur Nz :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les aménagements ou extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions (destination économique ou touristique) à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que la surface soit limitée à 250 m² d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

La réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et soit limités à une surface de plancher de 30m².

En secteur NPH

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



2.1 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres à l'égout de toit.
- Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l'égout de toit.
- Les extensions pourront s'aligner sur la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En zone Nt1, Nt2, NLspe et Nz

La hauteur des constructions nouvelles à l'égout du toit est limitée à 9m.

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

En secteurs NI :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



2.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante



2.4 Emprise au sol des constructions



L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.



En secteur N :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.



L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m².



En secteur NI :

Les bâtiments ne pourront excéder 30 m² d'emprise au sol totale.

En zones Nt1 :

L'emprise au sol des extensions des bâtiments est limitée à 80 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.

En zones Nt2 :

L'emprise au sol créée à compter de la date d'approbation du PLUi est limitée à 500 m².

En secteur Nz :

L'emprise au sol à créer est limitée à 250m².

Pour précision : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol). 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.

2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.



Clôture

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,5 mètres de hauteur.



Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage (hors clôture liée à la construction à usage d'habitation), sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.



Les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.



2.6 - *Espaces libres et plantations*

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface du terrain de la parcelle /de l'unité foncière.

2.7 - *Stationnement*

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 : Voirie, accès et stationnement



Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

3.2 : Conditions de desserte par les réseaux



Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

