

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET D'HABITAT**

PLUI-H



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS DE L'AIGLE

4.2 Règlement écrit

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	5
Le règlement du PLUi se compose.....	5
Division du territoire en zone.....	6
Composition du règlement des zones	7
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
Lexique	11
DISPOSITIONS GENERALES	17
Champ d'application territorial du PLUi	17
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	17
Autres dispositions règlementaires.....	18
Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi	19
Dispositions applicables à l'ensemble des zones	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
La zone UA	34
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	35
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Chapitre III : Equipements et réseaux	42
La zone UB.....	43
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	44
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Chapitre III : Equipements et réseaux	53
La zone UC.....	54
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	55
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
Chapitre III : Equipements et réseaux	63
La zone UH	64
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	65
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
Chapitre III : Equipements et réseaux	73
La zone UE.....	74
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	75
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
Chapitre III : Equipements et réseaux	79
La zone UT.....	80
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	81
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
Chapitre III : Equipements et réseaux	85
La zone UZ.....	86
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	87
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	90
Chapitre III : Equipements et réseaux	93

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	95
La zone 1AU.....	95
Chapitre I - Usage des sols et destination des constructions	96
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Chapitre III : Equipements et réseaux	98
La zone 2AU.....	99
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	100
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	101
Chapitre III : Equipements et réseaux	104
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	106
La zone A.....	106
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	107
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	111
Chapitre III : Equipements et réseaux	114
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	116
La zone N.....	116
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	118
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	122
Chapitre III : Equipements et réseaux	126

1

**MODE D'EMPLOI DU
REGLEMENT**

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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 ;

... 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.

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions
2. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3. Equipements et réseaux

1. Voirie, accès et stationnement
2. Conditions de desserte par les réseaux

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 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.

Division du territoire en zone

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 sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont précisées en secteur pour l'ensemble des zones.

LES ZONES URBAINES (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 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 **zone agricole** 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 marqués par la présence de l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classées **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.

Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

L'article 1.1 fixe les destinations, sous destination, 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.

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 1.2 fixe les règles relatives aux dispositions favorisant les mixités fonctionnelles et sociales.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Chapitre 3. Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

L'article 3.1 précise les règles de voirie, d'accès et de stationnements.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

L'article 3.2 précise les règles de desserte par les différents réseaux.

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

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » 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 ACTIVITE 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- 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'exercice d'une profession libérale ou 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 les constructions autres que les hôtels, destinées 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 « EQUIPEMENTS D'INTERET 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'intérêt collectif 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES 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 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.

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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 2.1 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

Auvent : Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux

B

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

La hauteur se mesure à partir du niveau d'origine du terrain sur son point le plus haut.

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 leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol.

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

Encorbellement : construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Espace de pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture et des modénatures.

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.

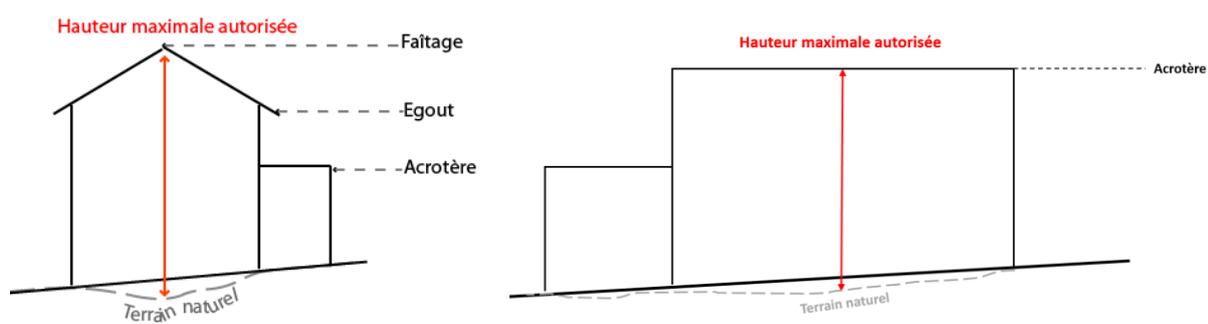
Faîtage : Le faitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

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 naturel 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.



I

Impossibilité technique : l'impossibilité se démontre sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation, de volumétrie ou d'extension des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue ...

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

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 et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Matériaux filtrants : Peut être défini comme un matériau filtrant, tout matériau qui laisse traverser l'eau.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

S

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher :

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

T

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contigües, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises.

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillement ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unité commerciale : Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

V

Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.

Volumes des constructions : Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « volume annexe » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fond parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

2

**DISPOSITIONS
GENERALES**

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle : Aube, Auguaise, Beaufai, Bonnefoi, Bonsmoulins, Brethel, Chandai, Crulai, Écorcei, Fay, Irai, L'Aigle, La Chapelle-Viel, La Ferrière-au-Doyen, La Ferté-en-Ouche, La Gonfrière, Le Ménil-Bérard, Les Aspres, Les Genettes, Mahéru, Moulins-la-Marche, Rai, Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois, Saint-Hilaire-sur-Risle, Saint-Martin-d'Écublei, Saint-Michel-Tuboeuf, Saint-Nicolas-de-Sommaire, Saint-Ouen-sur-Iton, Saint-Sulpice-sur-Risle, Saint-Symphorien-des-Bruyères, Touquettes, Vitrai-sous-Laigle.

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 R111-2 disposant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations 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.
- 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.

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.

Adaptations mineures et dérogations

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement du 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, par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous, dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme. :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

Périmètre de gel

Un « périmètre de gel » est créé au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme qui permet « d'interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée **au plus de cinq ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisée »,

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 est autorisé. Des critères qualitatifs sont définis 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)**.

Les marges de recul des principaux axes

Les règles d'implantation précisés au règlement de voirie départementale et communautaire priment sur les dispositions règlementaires de l'article 2.1.

Les marges de recul le long des cours d'eau

En dehors de la zone U et des zones AU, où les marges de recul ne s'appliquent pas, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de **15 mètres** à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les données sont présentes au sein des annexes de l'actuel PLUi-H.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

Inaptitude des sols à l'assainissement non collectif

Il est rappelé que dans le cadre d'un projet de construction dans ces espaces non raccordés à l'assainissement collectif, la nécessité, pour que la construction nouvelle soit autorisée, de présenter un certificat de conformité du système d'assainissement individuel, délivré par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

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.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

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

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, à la salubrité 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, sous conditions, 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 haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Haie :

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.

- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètres linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (*coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle*),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- 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 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.

Mesures de compensation en cas de modification / suppression autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

Les arbres remarquables identifiés 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.

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

Toute modification ou diminution des zones humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des zones humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du terrain répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Au sein de ces zones humides les affouillements, drainage et assèchements et exhaussements sont interdits.

Les cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme

Les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue. La côte NGF +1,5m a été retenue parce qu'elle permet de s'assurer une préservation de la vue lointaine pour un adulte debout. L'objectif de cette réglementation n'est pas d'interdire toute construction ou tout aménagement sur les parcelles concernées mais d'en encadrer la hauteur.

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 L151-19 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 structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) 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 ;
- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dispositions spécifiques

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).

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.

Dans les secteurs de remontées de nappes 0 à 2.5m, la construction de sous-sol est interdite.

Au titre du risque d'inondation

Le territoire des Pays de l'Aigle (commune de L'Aigle, Aube, Beaufai, Echauffour, Planches, Rai, Saint Gauburge Saint Colombe, Saint Hilaire sur Risle, Saint Martin d'Ecublej, Saint Pierre des Loges et Saint Sulpice sur Risle) est concerné par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Risle approuvé le 24 mai 2004. Le PPRi est une servitude d'utilité publique. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi. L'ensemble des données relatives au PPRi de la Risle sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi.

Au titre du retrait gonflement des argiles

La cartographie des communes exposées au risque de retrait gonflement des argiles est annexée au PLUi. Cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si une construction projetée est « de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Sur les secteurs concernés, les porteurs de projets sont fortement invités à consulter le guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques, disponible sur le site de la DDT de l'Orne (<https://www.orne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-transition-energetique-et-prevention-des-risques/Prevention-et-gestion-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-de-mouvements-de-terrain/Le-phenomene-de-retrait-gonflement-des-argiles/Le-phenomene-de-retrait-gonflement-des-argiles>)

Cavités souterraines

Le recensement des cavités souterraines est annexé au dossier de PLUi. Ce recensement fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLUi. Cette connaissance étant susceptible

d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si une construction projetée est « de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Les pétitionnaires et utilisateurs du PLUi sont invités à consulter la base de données officielle des services de l'Etat pour disposer d'informations à jour sur les cavités souterraines :

https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map

Tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence avérée d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLUi.

Au sein des périmètres de sécurité identifiés d'une cavité souterraine, toute construction nouvelle, changement d'usage ou changement de destination seront interdits en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extension mesurée de la surface initiale ou les annexes à l'habitation, sous réserve que cette extension n'ait pas pour effet d'augmenter le risque, par accroissement significatif du nombre de personnes susceptibles d'être concernées ou par augmentation importante des charges s'exerçant sur le sol.

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.

Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation **aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de**

part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

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.

Les données sont annexées au PLUi-H.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

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.

Desserte par les voies publiques ou privées

Les règlements de voirie communautaire et départementale sont annexés au règlement de PLUi-H

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.

Les accès sur les routes départementales d'intérêt structurant hors agglomération sont interdits.

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.

Stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de la réalisation des phases de l'opération. **Sauf impossibilité technique (topographie par exemple) ; les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysagé adaptés (plantation d'arbres de haut jet, haies d'essences locales...).**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de places pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées.

Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif.
- aux changements de destinations et aux réhabilitations

Destination	Sous destination	Nombre de places de stationnement imposé
Habitation	Logement	<p>2 places / nouveau logement construit.</p> <p>Au sein des zones UAa ; il n'est pas exigé de création de place de stationnement.</p> <p>1 place de stationnement par logement de fonction</p> <p>Dans le cas de parcelles de moins de 200m², une seule place de stationnement sera demandée.</p> <p>En cas d'impossibilité technique justifiée rendant irréalisable la création des places demandées, une dérogation pourra être accordée pour la réalisation d'une seule place de stationnement par logement créé.</p> <p>Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m²</p>
	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 services	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 Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Dans les zones UA et UAa</p> <p>Pour les établissements artisanaux: une place de stationnement (ou 25 m de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de Surface Plancher de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit, sans être inférieur à une place (ou 25 m de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m² de la Surface Plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²,</p>

		<p>Pour les restaurants: une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par 10 m² de salle de restaurant</p> <p>Pour les établissements commerciaux: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher de l'établissement pour les commerces courants.</p> <p>Pour les hôtels: une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par chambre.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centres d'exposition et de congrès	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <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. <p>Concernant les stationnements deux roues (excepté pour les entrepôts) : des aires de stationnement spécifique doivent être réalisées.</p> <p>De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement en tout point du bâtiment.</p>

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 ».

➔ Liste de voies

- A28
- RD 438
- RD 926

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.

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 conforme au règlement de défense extérieur contre l'incendie 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. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) sont de préférences réalisées en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, peut être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

3

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA

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 UA	<p>La zone UA 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.</p> <p>Elle intègre un secteur UAa de centres-bourgs des polarités (L'Aigle, Moulin le Marche, La Ferté Fresnel) du territoire et dans lesquels sont admises des hauteurs supérieures.</p>

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

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	UA et UAa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]
	Exploitation forestière	
1) Dans les zones UA et UAa : a) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une intégration dans son environnement et sans nuisance pour le voisinage		
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	
2) Dans les zones UA et UAa : 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 m ² .		
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 UA
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.

Au sein des périmètres de gel, dans l'attente de l'approbation d'un projet global dans le périmètre délimité sur le plan de zonage en application de l'article L.151-41-5 du code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont interdites les constructions nouvelles et les extensions supérieures à 20m²;

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement identifie et délimite les voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif en application des articles L.151-16 et R.151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Dans les linéaires de diversité commerciale indicés :

- les changements de destination des bureaux, commerces et activités de service en habitation sont interdits.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 générales

En zones UA et UAa ,

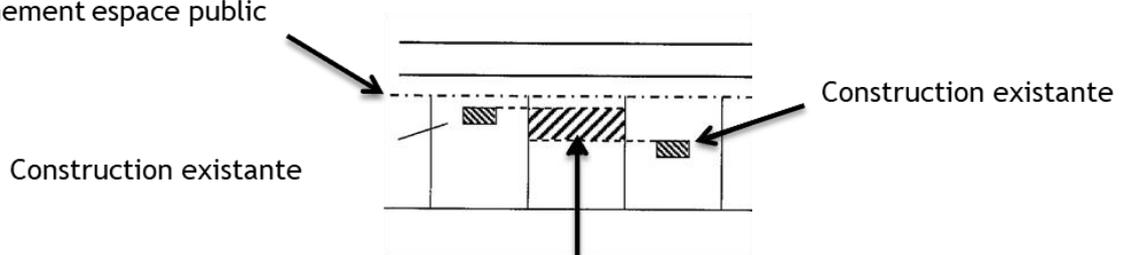
Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction doit être implantée dans le prolongement des alignements des constructions existantes :

- Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les habitations voisines,



- Dans le cas d'un alignement irrégulier, dans la bande d'implantation, entre les lignes d'implantation des habitations voisines.

Alignement espace public



Zone d'implantation de la façade de la construction projetée

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.
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble,
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zones UA et UAa, les constructions devront s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5m

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 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

2.1.3 Hauteur des constructions

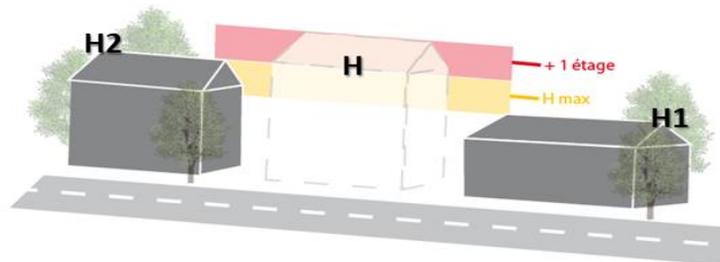
Dispositions générales

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.

En secteur UAa :

La hauteur maximale de la construction doit être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des habitations voisines (hors annexes). Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) est également autorisé.

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des habitations voisines), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit et 15 m de hauteur maximum, ni être supérieure à la distance horizontale de la façade sur voie à l'alignement opposé augmenté de 3 m.

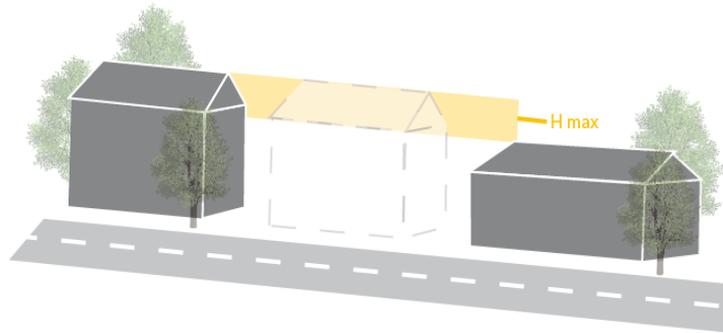


Pour l'aménagement d'immeubles existants ainsi que pour les constructions à l'emplacement de bâtiments anciens, la hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de couverture comme au faîtage, doit être sensiblement identique à la hauteur des immeubles voisins : soit le plus haut, soit le plus bas.

En secteur UA :

La hauteur maximale de la construction doit être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des habitations voisines (hors annexes).

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des habitations voisines), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit et 15 m de hauteur maximum, ni être supérieure à la distance horizontale de la façade sur voie à l'alignement opposé augmenté de 3 m.



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 :

- 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 ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

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 Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« 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 Façades :**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

- **- Les Toitures :**

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. Une installation sur une seule pente de la toiture est à privilégier.

Pour les volumes principaux, visibles depuis la voie, seules les toitures à deux pans sont autorisées.

Les toitures à toit plat et mono-pentes ne sont autorisées sur les volumes principaux que sur toitures non visibles depuis l'espaces public.

Pour les volumes secondaires, les toitures à toit plat et mono-pentes sont autorisées.

Les toitures des constructions principales devront préserver un aspect traditionnel : tuiles ou ardoises.

Pour les toits plats ou à faible pente, les aspect zinc et toitures végétalisées sont autorisées, sous réserve de justifications de contraintes techniques

Pour les constructions principales et les volumes secondaires d'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admises dans les cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et intégration dans le paysage.

2.2.2 Clôture

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives si elles existent, les clôtures en béton moulé montées sur poteaux, qu'elles soient constituées de panneaux pleins ou de panneaux ajourés dits « décoratifs » ou poteaux béton + grillage sont interdites.

A l'alignement, elles seront soit minérales (parois de maçonnerie pleines ou murets surmontés d'une grille), soit végétales, soit allieront les deux.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles et grillages sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

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 haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

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 les secteurs UA et UAa, 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.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau pluviale 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.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone UB

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 UB	<p>La zone UB correspond aux tissus de faubourgs, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites.</p> <p>Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétérogène et vise à une densification de ce dernier.</p>

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

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	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]	
	Exploitation forestière		
1) Dans les zones Ub: 2) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une intégration dans son environnement et sans nuisance pour le voisinage.			
Habitation	Logement		
	Hébergement		
	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	[2]	
	Commerce de gros		
	Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
		Cinéma	
2) Dans la zone UB sont autorisées : a) les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.			
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		
	Industrie		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	[3]	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	3) Dans la zone UB sont autorisées : a) 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 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 II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

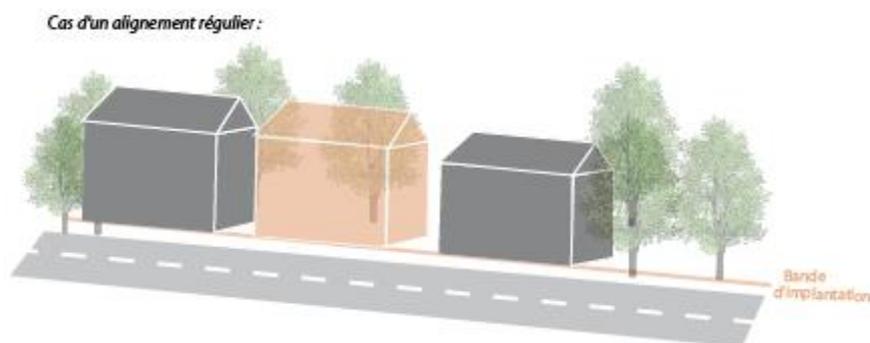
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 générales

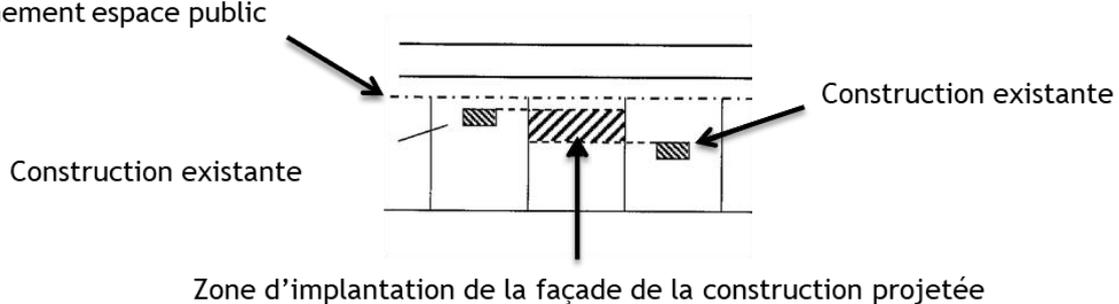
Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction doit être implantée dans le prolongement des alignements des constructions existantes :

- Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les habitations voisines,



- Dans le cas d'un alignement irrégulier, dans la bande d'implantation, entre les lignes d'implantation des habitations voisines.

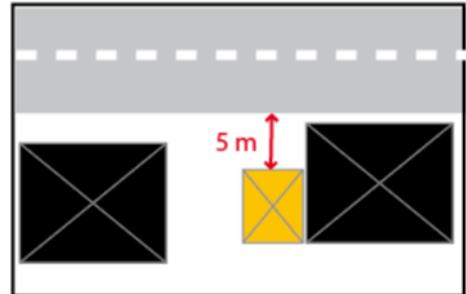
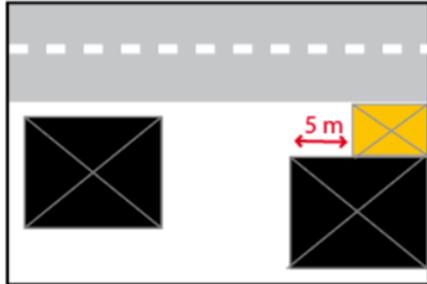
Alignement espace public



Dispositions relatives aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

Les garages (ainsi que les carports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des habitations devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Les annexes (hors garage) et les extensions, elles seront édifiées :

- Soit dans l'alignement de la construction principale
- Soit en retrait

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.
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble,
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

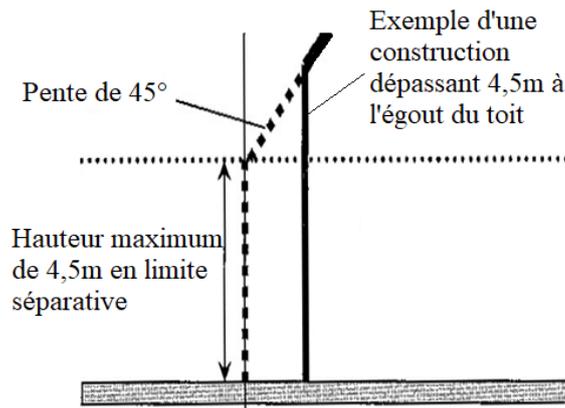
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives avec un retrait minimal en respectant les conditions suivantes :

Dans le cas de constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximum sur limite est de 4,5m.



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 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

2.1.3 Hauteur des constructions

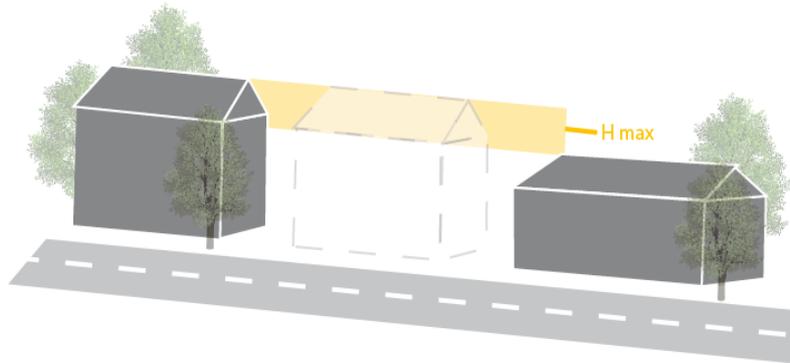
Dispositions générales

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.

En zone UB :

La hauteur maximale de la construction doit être de préférence inférieure ou égale aux hauteurs maximales des habitations voisines (hors annexes).

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des habitations voisines), la hauteur maximale autorisée est de 8 m à l'égout et de 13 m au faîtage.



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 :

- 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 ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« 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 Façades :

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

- Les Toitures :

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. Une installation sur une seule pente de la toiture est à privilégier.

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.

Pour les constructions principales et les volumes secondaires d'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admises dans les cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

2.2.2 Clôture

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

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) doivent être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier en reprenant les hauteurs, les matériaux d'origine.

Les ouvertures dans la clôture doivent être limitées. Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures sur rue réalisées exclusivement avec des panneaux de béton sont interdites.

Les clôtures en limites de voies doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, en **mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un **dispositif ferronnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie, ne présentant pas une teinte blanche pur** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.
- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (annexe au règlement).

La hauteur maximale des clôtures sur voie est de 1.8 mètre.

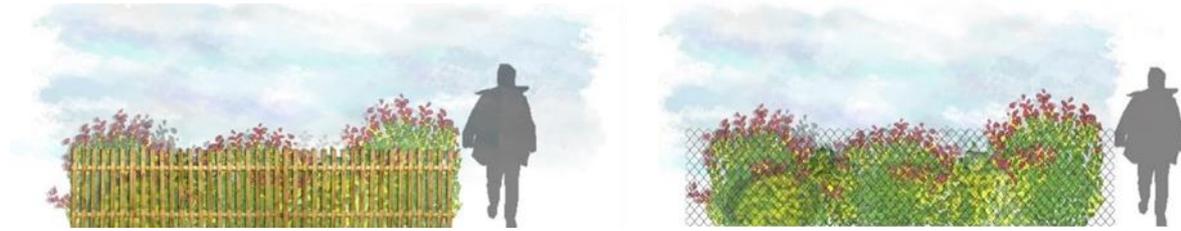
Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (annexe au règlement) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) avec ou sans murs bahuts ;
- soit par des dispositifs à claire voie ;
- soit par des murs enduits.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simple en bois ou à dominante végétale.



Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives

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

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Tout arbre, abattu pour quelle que raison que ce soit, doit être remplacé dans un délai maximum d'un an.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

30% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de hautes tiges (un arbre par 500 m² de surface de plancher)

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des Oiseleurs, Tilleul, Tremble

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille. La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone UC

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 UC	La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

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

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	UC
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 UC et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone UC 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 UC 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 II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 générales

Le volume principal de chaque construction doit s'implanter :

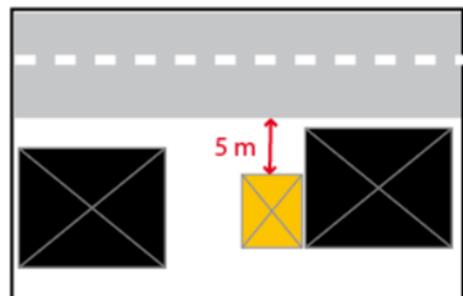
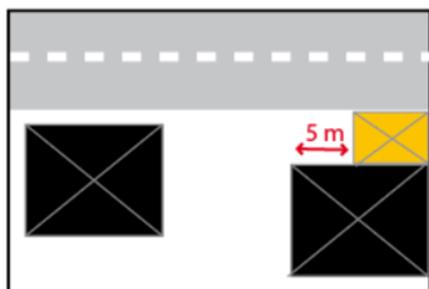
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

Dispositions relatives aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

Les garages (ainsi que les carports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des habitations devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Les annexes (hors garage) et les extensions, elles seront édifiées :

- Soit dans l'alignement de la construction principale
- Soit en retrait

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.
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble,
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

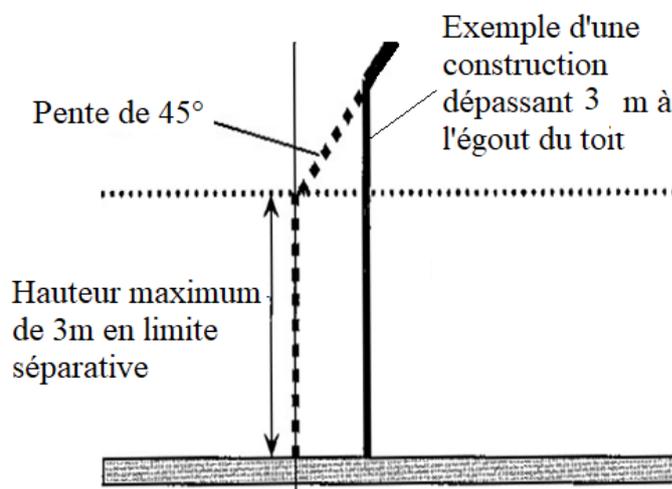
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5 m.

Dans le cas de constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximum sur limite est de 3m.



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 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

2.1.3 Hauteur des constructions

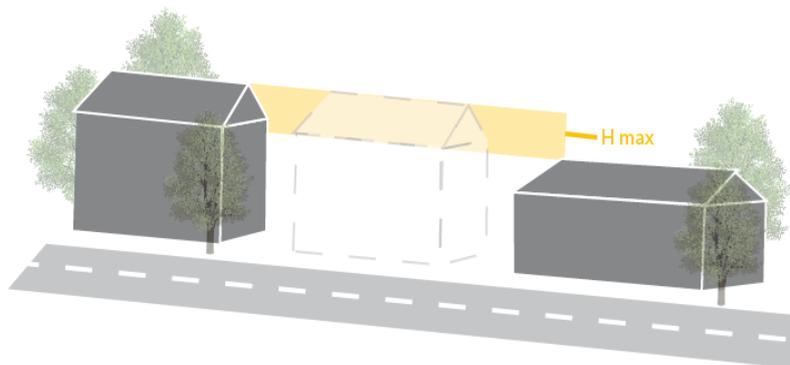
Dispositions générales

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.

En zone UC :

La hauteur maximale de la construction doit être de préférence inférieure ou égale aux hauteurs maximales des habitations voisines (hors annexes).

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des habitations voisines), la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout et de 12m au faîtage.



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 :

- 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 ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.4 Emprise au sol des constructions

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

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« 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 Façades :

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 sobres : sable, gris et brique sont admises. Le blanc pur interdit.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les Toitures :

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. Une installation sur une seule pente de la toiture est à privilégier.

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 toitures d'aspect traditionnel (tuiles et ardoises) sont encouragées, les toitures aspect zinc ou végétalisées sont également admises.

Les ouvertures :

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 et les constructions voisines.

2.2.2 Clôture

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

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) doivent être préservées. Leurs mises en état et leurs restaurations sont à privilégier en reprenant les hauteurs, les matériaux d'origine.

Les ouvertures dans la clôture doivent être limitées. Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures sur rue réalisées exclusivement avec des panneaux de béton sont interdites.

Les clôtures en limites de voies doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, en **mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un **dispositif ferronnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie, ne présentant pas une teinte blanche pur** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.

- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (annexe au règlement).

La hauteur maximale des clôtures sur voie est de 1.8 mètre. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (annexe au règlement) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) avec ou sans murs bahuts ;
- soit par des dispositifs à claire voie ;
- soit par des murs enduits.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simple en bois ou à dominante végétale.



Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives

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

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Tout arbre, abattu pour quelle que raison que ce soit, doit être remplacé dans un délai maximum d'un an.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

40 % des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de hautes tiges (un arbre par 250 m² de surface de plancher).

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des Oiseleurs, Tilleul, Tremble

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille. La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone UH

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 UH	La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un bâti diffus à dominante pavillonnaire.

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

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
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	
	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	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôt	[2]
	Bureau	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	

- 1) Dans la zone UH et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone UH 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 UH 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 II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 générales

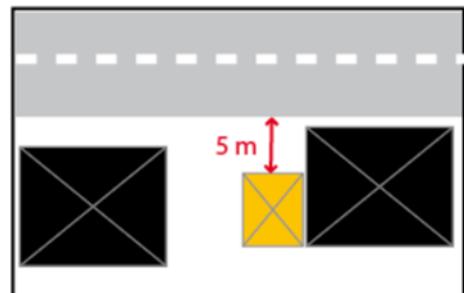
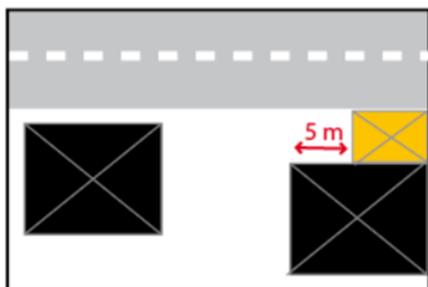
Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

Dispositions relatives aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

Les garages (ainsi que les carports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des habitations devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Les annexes (hors garage) et les extensions, elles seront édifiées :

- *Soit dans l'alignement de la construction principale*
- *Soit en retrait*

Dispositions particulières

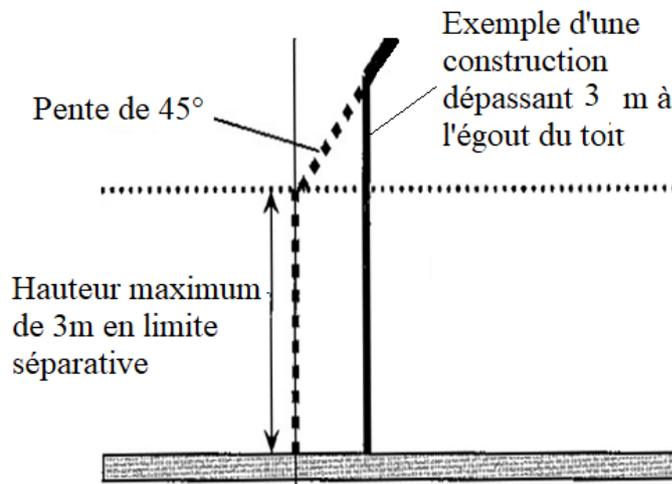
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- 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.
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble,
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5 m.



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 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

2.1.3 Hauteur des constructions

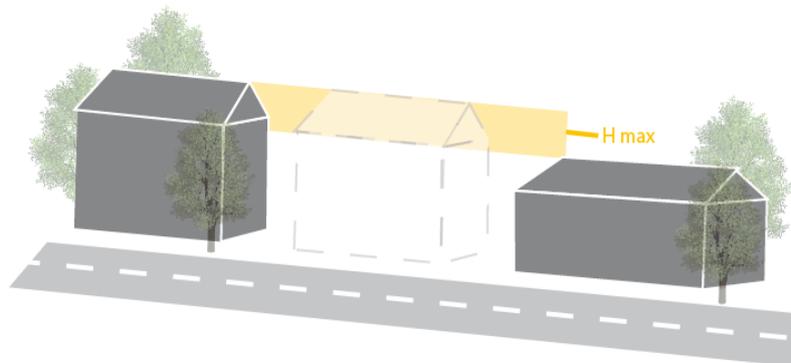
Dispositions générales

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.

En zone UH :

La hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout et de 12m au faîtage

La hauteur maximale de la construction doit être de préférence inférieure ou égale aux hauteurs maximales des habitations voisines (hors annexes).



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 :

- 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 ;

- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« 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 Façades :

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 sobres : sable, gris et brique sont admises. Le blanc pur interdit.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les Toitures :

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. Une installation sur une seule pente de la toiture est à privilégier.

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 toitures d'aspect traditionnel (tuiles et ardoises) sont encouragées, les toitures aspect zinc ou végétalisées sont également admises.

Les ouvertures :

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 et les constructions voisines.

2.2.2 Clôture

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

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) doivent être préservées. Leurs mises en état et leurs restaurations sont à privilégier en reprenant les hauteurs, les matériaux d'origine.

Les ouvertures dans la clôture doivent être limitées. Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures sur rue réalisées exclusivement avec des panneaux de béton sont interdites.

Les clôtures en limites de voies doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, en **mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un **dispositif ferronnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie, ne présentant pas une teinte blanche pur** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.
- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (annexe au règlement).

La hauteur maximale des clôtures sur voie est de 1.8 mètre. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (annexe au règlement) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) avec ou sans murs bahuts ;
- soit par des dispositifs à claire voie ;
- soit par des murs enduits.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

En limite d'espace agricole et naturelle

Les clôtures devront être simple en bois ou à dominante végétale.



Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives

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

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Tout arbre, abattu pour quelle que raison que ce soit, doit être remplacé dans un délai maximum d'un an.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

50 % des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de hautes tiges (un arbre par 250 m² de surface de plancher).

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des Oiseleurs, Tilleul, Tremble

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille. La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone UE

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 UE	Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

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	UE
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 UE
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	[1]

1) 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 II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

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.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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.

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.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dispositions particulières

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

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

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. »

La qualité et la diversité architecturale:

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

La hauteur des **clôtures** correspondra aux besoins des constructions, activités et installations de la zone (filet de protection de tennis, football...).

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.

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.

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.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone UT

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 UT	Secteur dédié aux activités touristiques et à la restauration.

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

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	UT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	1
	Hébergement	
1) Dans la zone UT, 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		
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 UT
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	[1]

1) 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 II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des 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.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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.

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.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

Dispositions particulières

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

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

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. »

La qualité et la diversité architecturale:

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

La hauteur des **clôtures** correspondra aux besoins des constructions, activités et installations de la zone (filet de protection de tennis, football...).

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.

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.

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.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone 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	<p>La zone UZ est une zone mixte à dominante d'activités économiques.</p> <p>La zone UZ comprend un secteur UZc relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale ;</p>

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

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	UZc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]	[1]
	Exploitation forestière	[1]	[1]
<p>1) Dans les zones Uz:</p> <p>2) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une intégration dans son environnement et sans nuisance pour le voisinage.;</p>			
Habitation	Logement	[2]	
	Hébergement		
<p>3) Dans les secteurs UZ, est autorisé :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées - la surface de plancher du logement ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment destiné à l'activité principale à laquelle elle se rattache <p>b) Pour les logements intégrées au bâtiment d'activité, présent à l'approbation du PLUi-H :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extension sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existant destiné à l'habitation et sous réserve de ne pas porter la surface de construction destinée à l'habitat à plus de 120 m², - La construction d'annexe à l'habitation limitée à 20 m² d'emprise au sol à une distance de 30 m maximum de l'habitation existante. 			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	[3]	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
<p>4) Dans les secteurs UZ sont autorisées les constructions de la sous-destinations « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées à une activité de production sur la même unité foncière.</p>			
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	[4]	[5]
	Bureau	[4]	[5]
	Centre de congrès et d'exposition		
<p>5) Dans les secteurs UZ sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de la sous-destination « entrepôts », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, - les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol) destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent. <p>6) Dans les secteurs UZc sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de la sous-destination « entrepôts », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, - les constructions de la sous-destination « bureau », à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 200 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 UZ et ses secteurs
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	[1]
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	[1]
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 règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des 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.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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.

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.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dispositions particulières

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

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

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. »

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

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Couleurs et matériaux des façades.

Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les teintes devront être foncées.

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, bardage).

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement. à lier à la création effective de la clôture (pas obligatoire)

Les clôtures créées seront implantées en limite foncière et les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

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

Des haies bocagères sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

En limite avec les secteurs UB et UC (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Les haies de Lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

4

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU varient selon que la zone se trouve ou non en situation de remplir les conditions d'urbanisation imposées :

- Avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lors de son urbanisation :
 - o le règlement fixe à l'article 1AU1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'ensemble ;
 - o le règlement de chaque zone U concernée indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU » fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

Division en secteurs

La zone 1AU comprend notamment les secteurs suivants :

- **1AU-UB / 1AU-UC** relatif aux secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle ;
- **1AU-UZ** relatif aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques ;
- **1AU-UE** relatif aux secteurs d'urbanisation à dominante d'équipements

Note de lecture : le classement proposé à ce stade sur les plans de zonage fait référence, pour l'ensemble des communes, aux grands types de zones U indiquées ci-dessus.

Rappels :

La zone 1AU est couverte par une ou plusieurs OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

Dispositions particulières

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, limitée à 15% de surface de plancher existante, sous réserve :
 - o que la surface de plancher existante soit au moins égale à 60 m²,
 - o qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination ;
 - o et qu'elle corresponde à une destination ou sous destination autorisée dans la zone.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.
- Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale à destination d'habitation.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

2.1.3 Hauteur

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

2.1.4 Emprise au sol

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU ».

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

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 dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche 4.1-A des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU».

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

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur la planche 4.1-A des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU».

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

La zone 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.

Dispositions particulières

De plus, sont admis dans la zone 2AU :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans changement de destination :
 - dès lors que celle-ci n'excède pas 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
 - sous réserve que ces constructions existantes aient une surface de plancher minimale de 60 m²,
 - et que la surface de plancher et l'emprise au sol totale des constructions (y compris l'existant) ne dépasse pas 300 m² ;
- Une seule construction à usage d'annexe de la construction principale à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition :
 - que son emprise au sol n'excède pas 30m²,
 - qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher ;
 - et qu'elle soit non close.
- Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale à destination d'habitation.

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 réglementé

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, ...).

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

5

**DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

La zone A

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	STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.
Ah	STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat.
Ap	Secteur agricole patrimonial	Zone agricole à fort enjeux paysager ou patrimoniaux

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

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 (hors secteurs Ap), 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 fonction

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

Le logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, ou, en cas d'impossibilité architecturale démontrée, être implanté intégralement dans un rayon de 100 m maximum, calculé à partir d'un point du bâtiment d'exploitation agricole.

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:

- **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 agri-photovoltaïques**
- **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.
- **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 est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants :

- L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 60 m² ;
- Le terrain doit présenter des conditions favorables à l'assainissement des eaux usées ;
- Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines : Le bâtiment doit présenter une intégrité suffisante et comporter 4 murs et 1 toit (ces éléments ne doivent pas présenter une dégradation avancée) ;
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (des prescriptions spécifiques à la préservation du patrimoine s'appliqueront via le règlement d'urbanisme) ;
- Le bâtiment doit être situé à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis au moins 2 ans
- 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 abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :

- d'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...),
- sur pleine terre,
- être démontables,
- le sol ne soit pas imperméabilisé
- ne pas excéder une emprise au sol de 40m²par unité foncière

En secteur Ap, sont autorisés :

Changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants :

- L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 60 m² ;
- Le terrain doit présenter des conditions favorables à l'assainissement des eaux usées ;
- Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines : Le bâtiment doit présenter une intégrité suffisante et comporter 4 murs et 1 toit (ces éléments ne doivent pas présenter une dégradation avancée) ;
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (des prescriptions spécifiques à la préservation du patrimoine s'appliqueront via le règlement d'urbanisme) ;
- Le bâtiment doit être situé à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis au moins 2 ans

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 abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :

- d'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...),
- sur pleine terre,
- être démontables,
- le sol ne soit pas imperméabilisé
- ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière

En secteur A, Ah, Az et Ap sont autorisés :

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 (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :
 - de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi
 - de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 120m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

- 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 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUi
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 100 m².

En secteur Ah :

La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée

En secteur Az :

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 extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m² d'emprise au sol,

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

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 notamment à proximité des villages et hameaux.

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

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

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.

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.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

En secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

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. »

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres.

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

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Chapitre III : Equipements et réseaux

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

6

**DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

La zone N

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.

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 garanties de gestion durable.
Nt	STECAL	STECAL destiné aux activités touristiques
NI	Secteur naturel de loisirs	Secteur naturel de parc d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes
Nz	STECAL d'activités	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques
Nj	Secteur naturel de jardin	Jardins familiaux s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain
Npv	Secteur de développement des énergies photovoltaïques	Secteur relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires
Na	STECAL aéroport	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité en lien avec l'aéroport
Nh	STECAL habitat	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat.

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

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 des dispositions générales.

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.

Dans l'ensemble de la zone N :

Changement de destination :

Le changement de destination d est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants :

- L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 60 m² ;
- Le terrain doit présenter des conditions favorables à l'assainissement des eaux usées;
- Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines : Le bâtiment doit présenter une intégrité suffisante et comporter 4 murs et 1 toit (ces éléments ne doivent pas présenter une dégradation avancée) ;
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (des prescriptions spécifiques à la préservation du patrimoine s'appliqueront via le règlement d'urbanisme) ;
- Le bâtiment doit être situé à plus de 200m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis au moins de 2 ans ;

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...), sur pleine terre, d'être démontables, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière.

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 (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :
 - de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi
 - de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 120m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

- 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 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUi

- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 100 m².

En secteur Na :

- Sont admises les constructions ou installations nécessaires pour assurer les aides à la navigation ainsi que les constructions associées à cette activité à condition que :
 - les extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m² d'emprise au sol nouvellement créée

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités touristiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol cumulée.
- L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes

En secteur Nt :

Seule la destination « **hébergement touristique** » ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...) sont autorisées.

- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes (création de 50m² d'emprise cumulée au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi), ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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 extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m² d'emprise au sol nouvellement

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités touristiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol.

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

En secteur Nh :

La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée

En secteur Nl :

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

- Les 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,

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les espaces de stationnement, les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

En secteur Nz :

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 extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m² d'emprise au sol nouvellement créée,

ou

- les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol cumulée.

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

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 Nj :

Sont autorisées :

1) Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux jardins familiaux dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En secteur Npv

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

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

2.1.1 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 3 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

2.1.2 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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

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

2.1.3 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.

Dans l'ensemble de la zone N :

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

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 12m.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.

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

Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

En zone Nt,

La hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 5m.

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.

En secteur Nz :

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 préexistantes.

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

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.

2.1.4 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 Nl :

Les bâtiments ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol totale.

En secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

En secteur Nh :

La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

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. »

Pour les autres secteurs :

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

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

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les travaux

correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

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

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

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