



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

## 2.2 Projet de règlement modifié

**SOMMAIRE**

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITRE I. PREAMBULE et lexique .....</b>  | <b>2</b>   |
| PREAMBULE .....   | 3          |
| LEXIQUE .....   | 6          |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>  | <b>17</b>  |
| CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS<br>RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....                   | 18         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS<br>GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .....                         | 24         |
| CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE<br>L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2 .....                        | 28         |
| CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT<br>DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU .....             | 30         |
| CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL<br>HORS AGGLOMeration .....   | 35         |
| CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS  | 36         |
| CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS<br>BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION ..... | 36         |
| <b>TITRE III. Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>   | <b>37</b>  |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ub.....   | 38         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UR.....   | 52         |
| CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UF .....  | 64         |
| <b>TITRE IV. Dispositions applicables aux zones a urbaniser .....</b>   | <b>74</b>  |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUf .....  | 75         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 2AU .....   | 84         |
| <b>TITRE V. Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>  | <b>87</b>  |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone A.....   | 88         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Ah .....  | 103        |
| <b>TITRE VI. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestieres .....</b>   | <b>116</b> |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs N .....   | 117        |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Ne .....  | 122        |
| CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Nf.....   | 127        |
| CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs NI .....  | 132        |

## **TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE**

## PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Marne.

### DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONE

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

#### Les Zones Urbaines (U)

Sont 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.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat : **Ub**
- zones de renouvellement urbain : **Ur**
- zones urbaines à vocation économique : **Ufa, Ufc**

#### Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zones à urbaniser à vocation économique : **1AUf**
- zones fermées à l'urbanisation destinées à l'urbanisation à terme : **2AU**

#### Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone **A** agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur **Ai** : secteur agricole potentiellement inondable
- un secteur **Ab** : secteur rural de transition
- un secteur **Ah** : secteur de hameaux de STECAL ponctuellement constructible à vocation d'habitat

## Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non. La zone N comprend :

- une zone **N** 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 et 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.
- un secteur **Ni** : secteur naturel potentiellement inondable
- un secteur **Nf** : secteur naturel forestier
- un secteur **Nl** : secteur naturel de loisirs
- un secteur **Ne** : secteur naturel où existent des équipements

## CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 et L 151-19 du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,

## Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
  - une liste des espèces invasives du département,

- une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,
- une carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département.

## LEXIQUE

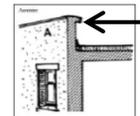
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

**ABRI DE JARDIN** : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. L'abri de jardin est considéré comme une annexe.

**ABRI POUR ANIMAUX** : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. L'abri pour animaux est considéré comme une annexe.

**ACCES** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée. . Un accès dessert 2 lots maximum. Un accès doit faire 4m minimum de large en tout point.

**ACROTÈRE** : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

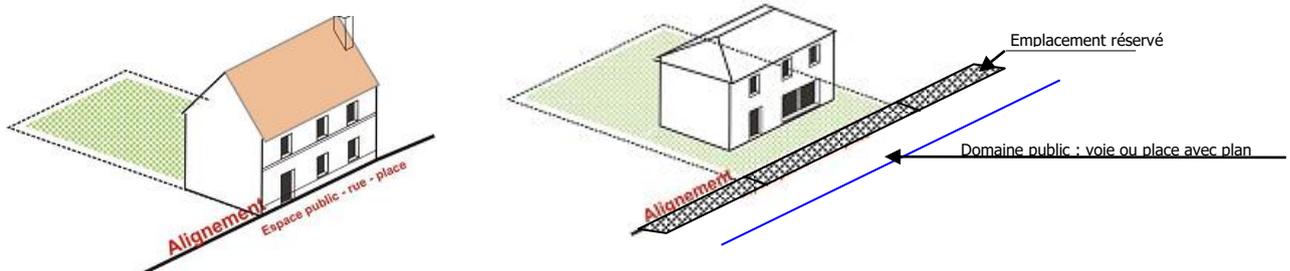


Acrotère

**ADOSSEMENT** : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant ou à une limite séparative d'unité foncière.

**AGGLOMERATION** : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

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



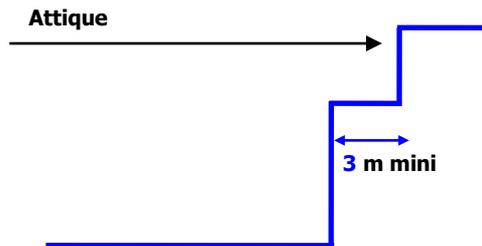
**AMENAGEMENT** : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

**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 ne doit pas être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe ne peut devenir un bâtiment d'habitation avec pièce de vie.

**ARTISANAT** : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment.

**ATTIQUE** : dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**BATIMENT** : un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

**BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

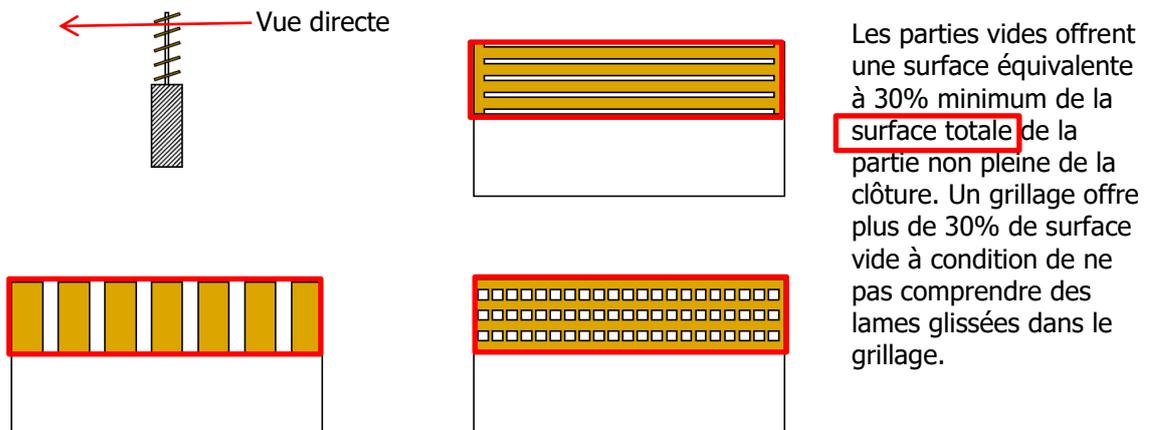
**BUREAUX** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

**Carport** : abri couvert et ouvert sur 2 côtés minimum, sous lequel se rangent la ou les voitures. La hauteur autorisée pour les carports est identique à celle autorisée pour les annexes. Leur implantation est régie par les règles s'appliquant aux constructions.

**CHANGEMENT DE DESTINATION** : voir définition de « destination ».

**CLOTURE** : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

**CLOTURE AJOUREE** : une clôture dite ajourée doit présenter une structure offrant une vue directe représentant 30% minimum de la surface.



**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES** : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : Cette sous-destination 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.

Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.

Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination 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.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
**HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.  
**HEBERGEMENT HOTELIER** : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**COMMERCE** : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**COMMERCE DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de services ».

**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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

**CONSTRUCTION EXISTANTE** : une construction est considérée comme existante si elle a une existence légale et cumule les conditions suivantes :

- le bâtiment ne soit pas en état de ruine (le bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors qu'un quart des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits) ;
- la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions ou que les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux ;
- l'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édiflée avant la loi du 15 juin 1943.

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE** : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- aux activités de diversification agricole ;
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

**CONTINUITÉ VISUELLE DU BATI** : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

**DESTINATION** : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations**\* qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
  - la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
  - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
  - la destination « **commerce et activités de services** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
  - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
  - La destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**EMPRISE AU SOL** : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**ENTREPOT** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.).

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination 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.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, les parcours de santé...
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : cette sous-destination 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.

**EQUIPEMENTS SPORTIFS** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**EXTENSION** : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

**EXTENSION MESUREE** : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

**ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

**FAITAGE** : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

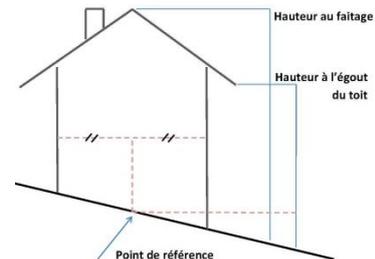
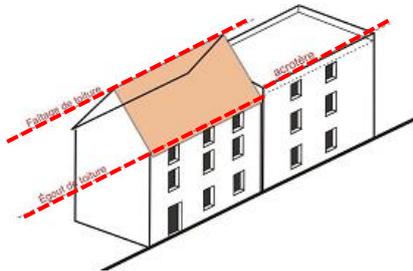
**GABARIT** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**HABITATION** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination 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 » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les logements de fonction agricoles.

**HAUTEUR MAXIMALE** : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence\***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



\* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Le point de référence est compté au pied du mur de chaque façade au centre de celle-ci.

**HAIES** : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**HEBERGEMENT** : voir définition « d'habitation ».

**HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : voir définition « commerce et activités de services ».

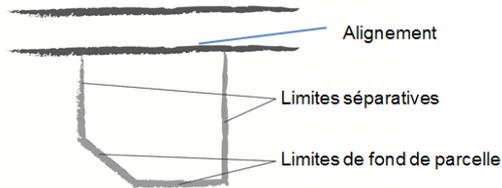
**IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS** : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

**INDUSTRIE** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur

interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

**LIMITE SEPARATIVE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement\***, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées\***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



**LIMITE DE FOND DE PARCELLE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement** et autre que celles donnant ou aboutissant sur des **voies publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

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

**LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**LOGEMENT** : voir définition « d'habitation ».

**LOGEMENT DE FONCTION** : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE** : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE** : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

**PARC DE STATIONNEMENT COUVERT** : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

**RECU DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

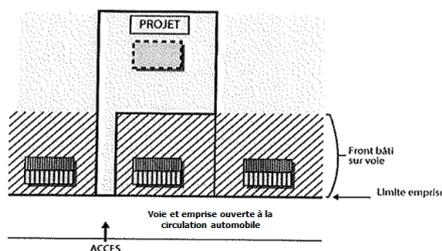
**REHABILITATION** : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant\* en conservant sa destination\*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

**RETRAIT DES BATIMENTS OU MARGE D'ISOLEMENT** : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture de moins de 50cm, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

**SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**SECOND RIDEAU** : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



**SHOWROOM** : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

**SURFACE DE PLANCHER** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

**TOITURE** : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

**TOITURE-TERRASSE** : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

**UNITE FONCIERE** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIES** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES** : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques. Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

## **TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

## CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

### 1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

#### LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

**Article R.111-2** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

**Article R.111-4** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

#### PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

**Article R.111-26** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

**Article R.111-27** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

#### TEXTES DE REFERENCE:

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

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

Le Préfet de Région – DRAC de Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

### **3. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La commune de La Marne est concernée par l'existence d'une voie bruyante : la RD 117 est classée en catégorie 3, c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de 100m à compter du bord de la chaussée.

#### **4. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes peuvent ainsi faire l'objet de dérogations de manière très ponctuelle et si ceci ne remet pas en cause le principe de la règle de base. De plus, sont autorisées des dérogations dans les cas suivants :

##### **4.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

##### **4.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES**

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

##### **4.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES**

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

##### **4.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

#### **5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

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

#### **6. PERMIS DE DEMOLIR**

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,

- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs Ub, A et Ah du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir (voir article ci-après).

## **7. EDIFICATION DES CLOTURES**

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures du présent PLU, conformément à la délibération du 31 octobre 2007 du Conseil Municipal, sauf les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

## **8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES**

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

## **9. RISQUES D'INONDATIONS**

La commune de La Marne est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015. En application des articles L.131-1, 122-1-13 et 123-1-10 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI ainsi qu'avec les dispositions déclinant ceux-ci.

La traduction du PGRI sur la commune de La Marne est l'intégration au PLU des zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du Lac de Grand-Lieu, complété par les zones inondables observées en 2016 au niveau du hameau « Le Pont » : les zones concernées sont identifiées au PLU par un indice « i » et comptent des dispositions particulières.

### **9.1. PRESERVATION DES ZONES INONDABLES NON URBANISEES (DISPOSITION 1-1 DU PGRI)**

**En dehors des zones urbanisées**, les zones inondables seront préservées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception à ce 1<sup>er</sup> alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements fluviaux) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

### **9.2. PRESERVATION DES ZONES D'EXPANSION DES CRUES (DISPOSITION 1-2 DU PGRI)**

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, est interdite la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. (Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme digue, les ouvrages réalisés avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.)

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m<sup>3</sup> ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;

- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1 du PGRI.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

### **9.3. ZONES POTENTIELLEMENT DANGEREUSES (DISPOSITION 2-1 DU PGRI)**

À défaut d'analyse locale spécifique justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.

**Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées**, les interdictions prévues à la disposition 1.1 du PGRI s'appliquent. Les dérogations prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de la disposition 1.1 du PGRI, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

**Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés**, est interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements.

Les dérogations prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de la disposition 1.1 du PGRI, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une réduction notable de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les secteurs déjà fortement urbanisés, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donnera lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

### **1. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

### **2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole ou privé). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

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

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

### **3. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

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

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

#### **4. COURS D'EAU**

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 6 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

#### **5. ZONES HUMIDES**

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

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

à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

#### **6. EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

#### **7. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une fiche en annexe présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

#### **8. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES**

Dans un souci d'information et de protection des populations d'une nuisance éventuelle, la commune crée une zone de protection de 100 m autour des stations d'épuration (STEP) à l'intérieur de laquelle sont interdits :

- les constructions principales à destination de logements ;
- tout établissement recevant du public.

## **9. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

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

## **10. ENTITES ARCHEOLOGIQUES**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

## **11. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune, par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, l'axe concerné par ces dispositions est la RD 117, catégorie 3 (largeur affectée par le bruit 100m de part et d'autre).

### CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

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

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

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations\* ainsi que les sous-destinations\* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation\* des bâtiments existants\* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

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

- les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;

- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

## **CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU**

### **1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION**

#### **1.1. MODALITES DE CALCUL**

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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

#### **• pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

#### **• pour les changements de destination :**

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

#### **• pour les travaux de réhabilitation :**

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

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

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

*stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).*

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

## 1.2. MODALITES DE REALISATION

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

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

## 2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 2.1. REGLES QUALITATIVES

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

La création de l'organisation de poches de plus de 5 places de stationnement extérieur nécessite un aménagement paysager pour assurer sa bonne insertion.

### 2.2. REGLES QUANTITATIVES

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

#### Constructions à destination d'habitation

| Sous-destinations de la construction   | Nombre de places minimum requis  |
|--|--|
| <b>Règles spécifiques pour :</b><br>- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place par logement   |
| <b>Habitation individuelle</b>   | 2 places par logement garage non compté<br>Et 1 place en espace commun pour 3 logements  |
| <b>Hébergement</b>   | Selon une étude des besoins en fonction :<br>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement<br>- de la nature de l'activité ;<br>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;<br>- des besoins en salariés ;<br>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés. |

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

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

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

### **Constructions à destination de commerce et activités de services**

| <b>Sous-destinations de la construction</b>   | <b>Nombre de places minimum requis</b>  |
|---|---|
| <p><b>Artisanat et commerce de détail</b></p> <p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p> | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ;</li> <li>- de la nature de l'activité ;</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>                     |
| <p><b>Restauration</b></p>  | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.</p>  |
| <p><b>Commerce de gros</b></p>  | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ;</li> <li>- de la nature de l'activité ;</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Hébergement hôtelier et touristique</b></p> | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ;</li> <li>- de la nature de l'activité ;</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par chambre.</p> |
|---|---|

**Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique**

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

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

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

**Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

| Sous-destinations de la construction | Nombre de places minimum requis*  |
|--------------------------------------|---|
| <p><b>Industrie</b></p>              | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ;</li> <li>- de la nature de l'activité ;</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> |
| <p><b>Entrepôt</b></p>               |   |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Bureau</b> | <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ;</li> <li>- de la nature de l'activité ;</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation attendus ;</li> <li>- des besoins en salariés ;</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul> <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> |
|---------------|---|

\*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

### 3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

| Destination ou sous-destination de la construction                   | Nombre de places minimum requis                         |
|--|---|
| <b>Habitation</b><br>Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif* | Superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> par logement |
| <b>Bureaux</b>   | Pour répondre aux besoins                               |
| <b>Commerces et artisanat de détail</b>                              | Pour répondre aux besoins                               |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>           | Pour répondre aux besoins                               |

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

### 1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès sur la RD 117 est interdite.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 73 et 87 sera obligatoirement soumise à autorisation du Conseil Départemental.

La Route Départementale 117 est une route principale de catégorie de 1 plus.

Les Routes Départementales 73 et 87 sont classées en réseau de desserte locale.

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

### 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 117 : 100m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 50m pour les autres constructions
- Le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

#### Dispositions particulières

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

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions\* mesurées et les annexes\* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative.
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

### **3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE**

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

## **CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chaque parcelle ou lot détaché. Ainsi la commune s'oppose à l'application de l'article R 151-21 sur la totalité de son territoire.

En conséquence, la totalité des règles du PLU est appliquée lot par lot.

### **TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée de 4 secteurs :

- le secteur Ub
- le secteur Ur
- le secteur Ufa
- le secteur Ufc

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

### CARACTERE DU SECTEUR UB

La zone Ub correspond à la zone urbaine du bourg, comprenant des constructions anciennes et récentes.

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

**Cette zone compte un secteur Ubi, secteur tenant compte de l'atlas des zones inondables**

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

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | Ub |
|--|--|----|
| <b>Habitation</b>  |  |    |
|  | Logement   | O  |
|  | Hébergement  | O  |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |    |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | O  |
|  | Restauration   | X  |
|  | Commerce de gros   | X  |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | O  |
|  | Hébergement touristique  | X  |
|  | Hébergement hôtelier   | X  |
|  | Cinéma   | X  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |    |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | O  |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |    |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X  |
|  | Exploitation forestière  | X  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |    |
|  | Bureau   | O  |
|  | Entrepôt   | X  |
|  | Industrie  | X  |
|  | Permis de démolir  | O  |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |    |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****UB - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ub – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

**1.1.1** Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Restauration\*
- Commerce de gros\*
- Hébergement touristique et hôtelier\*
- Cinéma\*
- Exploitation agricole ou forestière\*
- Industrie \*
- Entrepôt\*

Est également interdit **le changement de destination\*** si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

**1.1.2 De plus en secteur Ubi**, sont interdites les constructions extension, changement de destinations ou d'affectation des constructions existantes, les destinations et sous destinations suivantes :

- les logements non mentionnés à l'article 2
- les hébergements
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**Ub – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les nouvelles installations classées\* pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

## **UB - ARTICLE 2      TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ub – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

**En secteur Ubi, seules sont autorisées :**

- les extensions mesurées des habitations existantes et les annexes légères (sans fondations)
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau

### **Ub – 2.2      Types d'activités**

Sont admises les démolitions des constructions existantes à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial (forme, dessin de façade, matériaux, le tout caractéristique de l'architecture de la commune)
- Soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- Soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès. Dans ce cas, il sera démonté et reconstruit à l'identique en terme d'aspect et de hauteur.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### **Ub – 3.1      Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1.      Emprise au sol**

En cas de construction nouvelle à destination d'habitation, l'emprise au sol totale des constructions futures et existantes est de 50% maximum de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante à destination d'habitation ni aux autres constructions pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol imposée.

**En secteur Ubi, l'emprise au sol\* cumulée des extensions des habitations existantes et des annexes et abris pour animaux doit répondre aux conditions suivantes :**

- pour de la construction principale d'habitation jusqu'à 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour de la construction principale d'habitation au-delà de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU

- pour les annexes d'habitation l'emprise au sol cumulées est de 50m<sup>2</sup> maximum, emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprise
- pour les abris pour animaux l'emprise au sol est de 20m<sup>2</sup> maximum

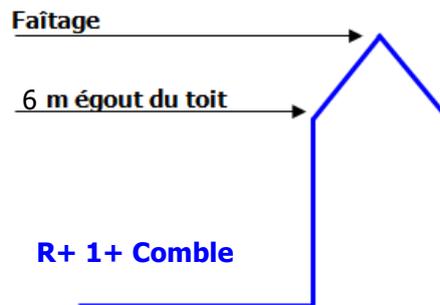
### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

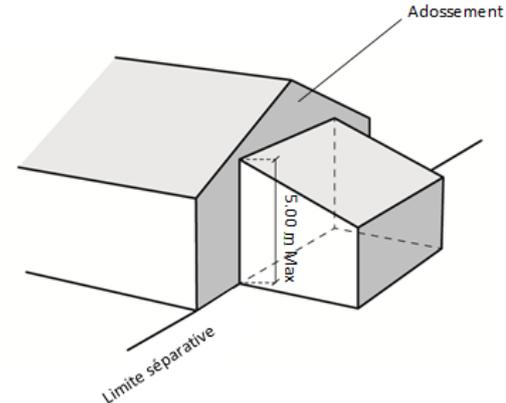
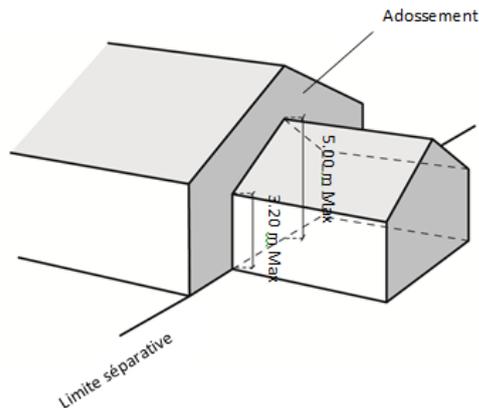
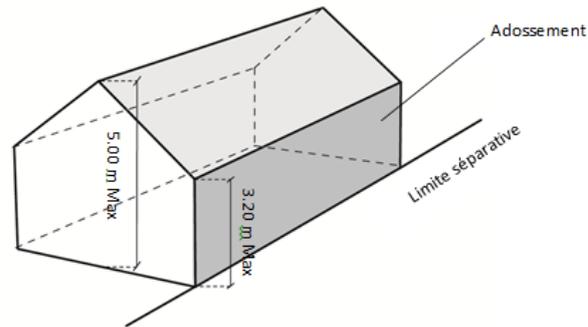
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou 7m à l'acrotère. Le comble\* peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+1+C. L'attique est interdit.

#### Cas d'une toiture à deux pentes



La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère\*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20m maximum à l'égout.



### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles dans le cas suivant :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

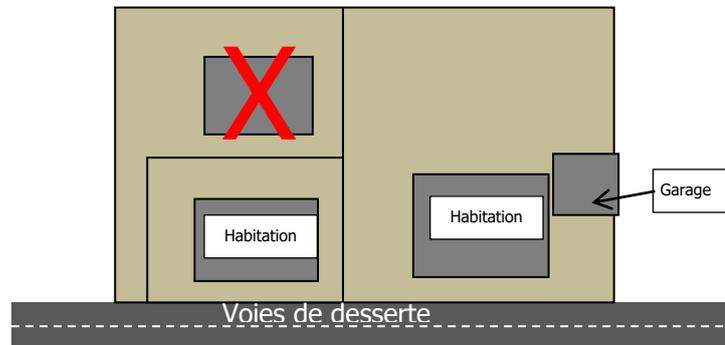
## **Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

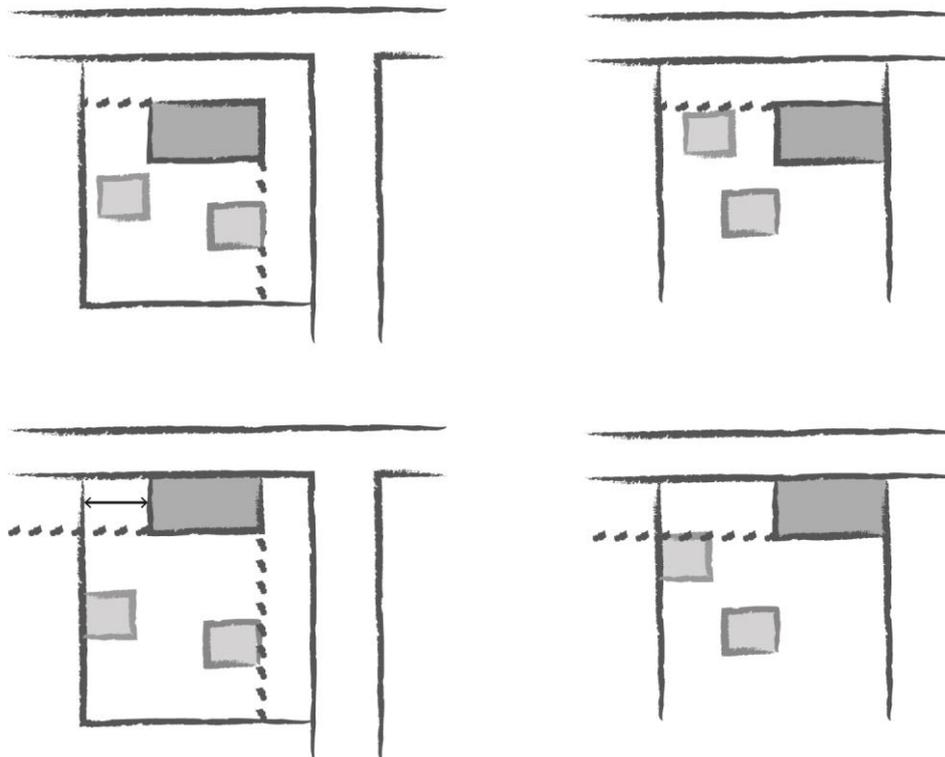
Le long de la RD 117, les bâtiments\* doivent s'implanter en recul de 100m de l'axe pour les logements et 50m pour les autres destinations.

Le long des autres voies, les bâtiments\* doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante\* des bâtiments\* existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment\* doit s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de la voie mais sous réserve qu'elles se situent en premier rideau

par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent les constructions (le second rideau\* est interdit). Un recul de 5m minimum devant le garage est obligatoire.



Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle, comme dans les illustrations suivantes. Les annexes ne peuvent être à l'alignement.



Seuls les carports peuvent s'implanter librement afin de protéger le stationnement extérieur.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2,
- soit en respectant un retrait de la limite au moins égal à 1 mètre.

### **3.2.3. Limites de fond de parcelle**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite de fond de parcelle à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### **3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **3.2.5. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR.

**UB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

**4.1.2. Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La façade des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est d'aspect libre,
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être similaire à la construction principale.

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront :

- soit à pentes de faible pente (30° maximum) couvert en tuile ou tout matériel de couleur, tenue et aspect similaire,
- soit en toiture terrasse,
- soit en couverture en ardoise en cas d'extension d'une construction en ardoise, la pente devant être similaire à la pente de la construction existante.

Les systèmes solaires n'étant pas des matériaux de couverture, ils sont autorisés dès lors que leur insertion est soignée.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La toiture des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est libre,
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être similaire à la construction principale.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Sur voie et sur la marge de recul jusqu'au droit de la construction, les clôtures devront être :

- de 1,50m de haut maximum dont une partie pleine de 0,80cm de haut maximum. Au-dessus de la partie pleine, la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;

- de 1,50m de haut maximum sans partie pleine la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- d'une clôture végétale plantée d'essences locales.

Sont cependant autorisés les murs dans les conditions cumulatives suivantes :

- s'il existe des murs de grandes hauteurs sur la propriété ou sur les propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- et si la hauteur du mur créé est maximum de la hauteur du mur de la propriété ou des propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- et si le mur est obligatoirement enduit ou peint à l'identique du bâtiment principal ou en pierre appareillée.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 0,25m de haut.

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

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ;
- ou d'un muret de 0,40m de haut maximum et d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

#### **Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

##### **Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Il est exigé une surface perméable de 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

##### **Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **Ub– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

## **UB - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **UB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès\* de 4m minimum de large en tout point ;
- et être desservie par une voie à double sens de largeur minimale de chaussée de 4,5m et de largeur minimale d'emprise totale de 6,00m, ou

par une voie à sens unique de largeur minimale de chaussée de 3,00m et de largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies\* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- pour une voie à double sens : largeur minimale de chaussée de 4,5m et largeur minimale d'emprise totale de 6,00m ;
- pour une voie à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3,00m et largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

### **Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UB - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions\*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### 8.1.2. Réseaux souples

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

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble\*, tous les réseaux souples doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

### 8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives.

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

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

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

### **Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de

traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UR

### CARACTERE DU SECTEUR UR

Le secteur Ur correspond à un secteur de reconquête de friche urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette zone est à dominante d'habitat.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | <b>Ur</b> |
|--|--|-----------|
| <b>Habitation</b>  |  |           |
|  | Logement   | O         |
|  | Hébergement  | O         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |           |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X         |
|  | Restauration   | X         |
|  | Commerce de gros   | X         |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | O         |
|  | Hébergement touristique  | X         |
|  | Hébergement hôtelier   | X         |
|  | Cinéma   | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |           |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | O         |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |           |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X         |
|  | Exploitation forestière  | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |           |
|  | Bureau   | O         |
|  | Entrepôt   | X         |
|  | Industrie  | X         |
|  | Permis de démolir  | X         |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |           |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UR****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****UR - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ur – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

1.1.1 Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces et artisanat de détails\*
- Restauration\*
- Commerce de gros\*
- Hébergement touristique et hôtelier\*
- Cinéma\*
- Exploitation agricole ou forestière\*
- Industrie \*
- Entrepôt\*

Sont également interdit **le changement de destination\*** si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

**Ur – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\*
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

**UR - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Ur – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sans objet.

**Ur – 2.2 Types d'activités**

Les constructions non interdites à l'article 1 sont admises à condition :

- de se situer dans un aménagement d'ensemble ;
- et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

**Ur – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

**3.1.1. Emprise au sol**

En cas de construction nouvelle à destination d'habitation, l'emprise au sol totale des constructions futures et existantes est de 70% maximum de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante à destination d'habitation ni aux autres constructions pour lesquels il n'y a pas d'emprise au sol imposée.

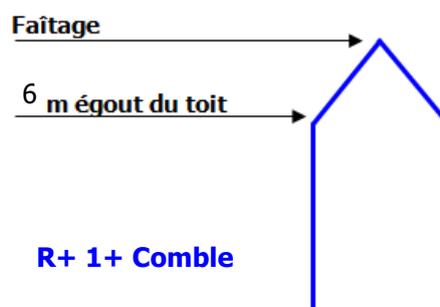
**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

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

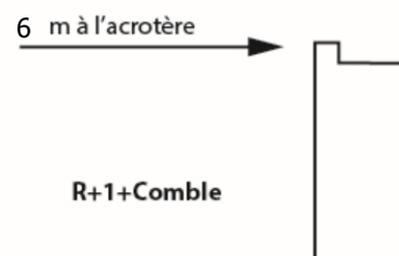
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou à l'acrotère. Le comble\* peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+1+C. L'attique est interdit.

**Cas d'une toiture à deux pentes**

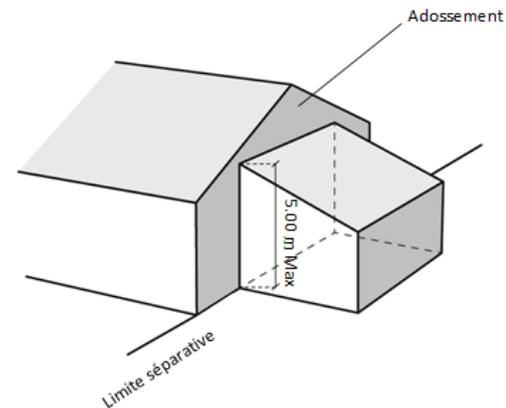
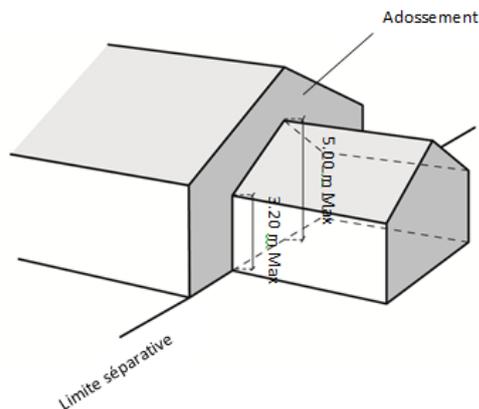
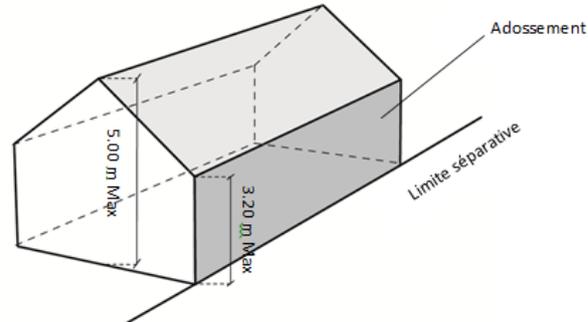


**Cas d'une toiture terrasse**



La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère\*. A l'adossement

en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20m maximum à l'égout.



### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des adaptations de hauteur\* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **Ur – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments\* peuvent s'implanter à partir de l'alignement mais le garage doit être implanté à 5m minimum de recul de l'alignement.

Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle.



Seuls les carports peuvent se situer à l'alignement des voies afin de protéger le stationnement extérieur.

### 3.2.2. **Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### 3.2.3. **Limites de fond de parcelle**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### 3.2.4. **Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **3.2.5. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR.

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

### **Ur – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

#### **4.1.2. Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La façade des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est d'aspect libre ;
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être similaire à la construction principale.

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront :

- soit à pentes de faible pente (30° maximum) couvert en tuile, ou tout matériel de couleur, tenue et aspect similaire,
- soit en toiture terrasse.

Les systèmes solaires n'étant pas des matériaux de couverture, ils sont autorisés dès lors que leur insertion est soignée.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La toiture des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est libre,
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être similaire à la construction principale.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Sur voie et sur la marge de recul jusqu'au droit de la construction, les clôtures devront être :

- de 1,50m de haut maximum dont une partie pleine de 0,80m de haut maximum. Au-dessus de la partie pleine, la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- de 1,50m de haut maximum sans partie pleine la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- d'une clôture végétale plantée d'essences locales.

Sont cependant autorisés les murs dans les conditions cumulatives suivantes :

- s'il existe des murs de grandes hauteurs sur la propriété ou sur les propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- si la hauteur du mur créé est maximum de la hauteur du mur de la propriété ou des propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- et si le mur est obligatoirement enduit ou peint à l'identique du bâtiment principal ou en pierre appareillée.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 0,25m de haut.

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

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

**Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ;
- ou d'un muret de 0,40m de haut maximum et d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

**Ur – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

**Ur – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Il est exigé une surface perméable de 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

**Ur – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

**Ur– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

**UR - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UR - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ur – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point ;
- et être desservie par une voie à double sens de largeur minimale de chaussée de 4,5m et de largeur minimale d'emprise totale de 6,00m, ou par une voie à sens unique de largeur minimale de chaussée de 3,00m et de largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies\* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- pour une voie à double sens : largeur minimale de chaussée de 4,5m et largeur minimale d'emprise totale de 6,00m ;
- pour une voie à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3,00m et largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

## **Ur – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UR- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Ur – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions\*.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- pour une voie à double sens : largeur minimale de chaussée de 4,5m et largeur minimale d'emprise totale de 6,00m ;
- pour une voie à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3,00m et largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### **8.1.2. Réseaux souples**

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

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble\*, tous les réseaux souples doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

### **8.1.3. Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

**Ur – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**Ur – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UF

### CARACTERE DU SECTEUR UF

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

Cette zone se compose de deux secteurs :

- **Un secteur Ufa** : situé dans la ZAC économique, il accueille les activités industrielles et artisanales
- **Un secteur Ufc** : situé dans la zone agglomérée du bourg, il accueille les activités commerciales et artisanales et, sous condition, les activités industrielles.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | Ufa | Ufc |
|--|--|-----|-----|
| <b>Habitation</b>  |  |     |     |
|  | Logement   | X   | X   |
|  | Hébergement  | X   | X   |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |     |     |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | O   | O   |
|  | Restauration   | O   | O   |
|  | Commerce de gros   | O   | X   |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | O   | O   |
|  | Hébergement touristique  | X   | X   |
|  | Hébergement hôtelier   | O   | C   |
|  | Cinéma   | X   | X   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |     |     |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | O   | O   |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |     |     |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X   | X   |
|  | Exploitation forestière  | X   | X   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |     |     |
|  | Bureau   | O   | O   |
|  | Entrepôt   | O   | X   |
|  | Industrie  | O   | C   |
|  | Permis de démolir  | X   | X   |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |     |     |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UF****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****UF - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Uf – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

**1.1.1 En secteur Ufa**, sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation\*
- Hébergement touristique \*
- Cinéma\*
- Exploitation agricole ou forestière\*

**1.1.2 En secteur Ufc**, sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation\*
- Commerce de gros\*
- Hébergement touristique \*
- Cinéma\*
- Exploitation agricole ou forestière\*
- Entrepôt\*

Est également interdit **le changement de destination\*** si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

**Uf – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

**UF- ARTICLE 2      TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Uf – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont autorisées :

- en secteur Ufc les extensions et mises aux normes des activités industrielles existantes.
- en secteur Ufc, l'hébergement hôtelier sous réserve d'être lié à une activité de restauration existante

**Uf – 2.2      Types d'activités**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* aux conditions cumulatives suivantes :
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UF - ARTICLE 3      VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Uf – 3.1      Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1.      Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2.      Hauteur maximale des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit\* ou à l'acrotère en secteur Ufc
- 14 mètres à l'égout du toit\* ou à l'acrotère en secteur Ufa

**Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des adaptations de hauteur\* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti ou pour des raisons techniques justifiées et de manière ponctuelle, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **Uf – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long de la RD 117, les bâtiments\* autorisés doivent s'implanter en recul de 50m de l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les bâtiments\* peuvent s'implanter à partir de l'alignement ou en recul.

### **3.2.2. Limites séparatives et de fond de parcelle**

Tout bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### **3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; cette règle ne s'applique pas aux voies départementales ;
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR.

**UF - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Uf – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

**4.1.2. Façades et Toiture**

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

**4.1.3. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 40cm.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives et de fond de parcelle\* :**

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

**Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

**Uf – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

**Uf – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les aires de stationnement et accès ne seront pas systématiquement traités en matériaux imperméables. Ils pourront être traités en matériaux perméables type dalles alvéolées, revêtements drainants, evergreen, mélange terre/pierres..., stabilisé...

**Uf – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers peuvent être imposés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

**Uf– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

## **UF - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **UF - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Uf – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Un accès doit faire 4m minimum de large en tout point.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies\* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- largeur minimale de chaussée : 6m
- largeur minimale d'emprise totale : 7.50m

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

### **Uf – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UF - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Uf – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions\*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **8.1.2. Réseaux souples**

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

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble\*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

### **8.1.3. Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

#### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

### **Uf – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**Uf – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 2 secteurs :

- le secteur 1AUf
- le secteur 2AU

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUF

### CARACTERE DU SECTEUR 1AUF

Le secteur 1AUF correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUF est de permettre une urbanisation à vocation économique dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | 1AUF |
|--|--|------|
| <b>Habitation</b>  |  |      |
|  | Logement   | X    |
|  | Hébergement  | X    |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |      |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | C    |
|  | Restauration   | O    |
|  | Commerce de gros   | O    |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | O    |
|  | Hébergement touristique  | X    |
|  | Hébergement hôtelier   | O    |
|  | Cinéma   | X    |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |      |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | O    |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |      |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X    |
|  | Exploitation forestière  | X    |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |      |
|  | Bureau   | O    |
|  | Entrepôt   | O    |
|  | Industrie  | O    |
|  | Permis de démolir  | X    |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |      |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUF****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****1AUF - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1AUf – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

**Hormis les extensions\* des constructions existantes\* mentionnées à l'article 2**, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation\*
- Artisanat et Commerce de détails \* autres que celles mentionnées à l'article 2
- Hébergement touristique\*
- Cinéma \*
- Exploitation agricole ou forestière\*

Sont également interdit **le changement de destination\*** si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

**1AUf – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

**1AUF - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1AUf – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis l'Artisanat et Commerce de détails uniquement à condition que ceux-ci soient associés à une activité sur place artisanale ou de production.

**1AUf – 2.2 Types d'activités**

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement\* aux conditions cumulatives suivantes :

- que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et

permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUf - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AUf – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder : 14 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des adaptations de hauteur\* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti ou pour des raisons techniques justifiées et de manière ponctuelle, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

#### **1AUf – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : 50m mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments autorisés ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment ;
- dans les autres cas, à l'alignement ou en recul de 1m minimum par rapport aux voies.

##### **3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1.00m de la limite.

**3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- pour les parcelles dont deux côtés sont bordés par une voie et/ou une emprise publique (parcelle d'angle). Dans ce cas, la construction pourra s'implanter en recul de la limite lorsque celle-ci n'a pas d'accès à la parcelle ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR.

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

**1AUF - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUf – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

#### **4.1.2. Façades et Toiture**

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant

#### **4.1.3. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 40cm.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives et de fond de parcelle\* :**

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

**Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures devront être de 2,00m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40m de haut maximum.

#### **4.1.4. Les espaces de stockage extérieur et d'exposition**

Le stockage de tous matériaux et produits à l'air libre est interdit dans une bande de recul de 3m par rapport à l'alignement des voies. Les espaces de stockage de matériaux et produits doivent être masqués soit par un élément

architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par un espace planté, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur des stocks les plus hauts.

L'exposition de matériaux et produits doit être clairement distinguée du stockage. Elle peut être réalisée dans les bandes où le stockage est interdit à condition de s'inscrire dans un aménagement paysager de qualité.

**1AUf – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**1AUf- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1AUf – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les aires de stationnement et accès ne seront pas systématiquement traités en matériaux imperméables. Ils pourront être traités en matériaux perméables type dalles alvéolées, revêtements drainants, evergreen, mélange terre/pierres..., stabilisé...

**1AUf – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers peuvent être imposés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

**1AUf – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

## **1AUF - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **1AUF - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1AUF – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Un accès doit faire 4m minimum de large en tout point.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies\* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès\* sur une route départementale sera soumise à autorisation du Conseil

Départemental. Il peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès\*.

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- largeur minimale de chaussée : 6m
- largeur minimale d'emprise totale : 7.5m

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

### **1AUf – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **1AUf- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AUf – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions\*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

#### **8.1.2. Réseaux souples**

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

#### **8.1.3. Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

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

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

### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **1AUf– 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **1AUf – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

### CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

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

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

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

#### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

#### 2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

##### 2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### 2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

#### 2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition :

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

**2AU – 2.2 Types d'activités**

Néant.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

**3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Non réglementé.

**3.2.2. Limites séparatives**

Non réglementé.

**3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

**2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

**2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

**2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’énergie, d’électricité et d’assainissement**

Non réglementé.

**2AU – 8.2 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé.

**2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

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

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « **Ab** » : secteur couvrant des espaces agricoles inconstructibles
- « **Ai** » : secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable
- « **Ah** » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il comprend un secteur **Ai** concerné par des zones inondables.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | A | Ab | Ai |
|--|--|---|----|----|
| <b>Habitation</b>  |  |   |    |    |
|  | Logement   | C | X  | C  |
|  | Hébergement  | X | X  | X  |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |   |    |    |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X | X  | X  |
|  | Restauration   | X | X  | X  |
|  | Commerce de gros   | X | X  | X  |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | X | X  | X  |
|  | Hébergement touristique  | X | X  | X  |
|  | Hébergement hôtelier   | X | X  | X  |
|  | Cinéma   | X | X  | X  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |   |    |    |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C | C  | C  |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |   |    |    |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | O | X  | C  |
|  | Exploitation forestière  | O | X  | X  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |   |    |    |
|  | Bureau   | X | X  | X  |
|  | Entrepôt   | X | X  | X  |
|  | Industrie  | X | X  | X  |
|  | Permis de démolir  | C | X  | X  |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |   |    |    |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

**A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

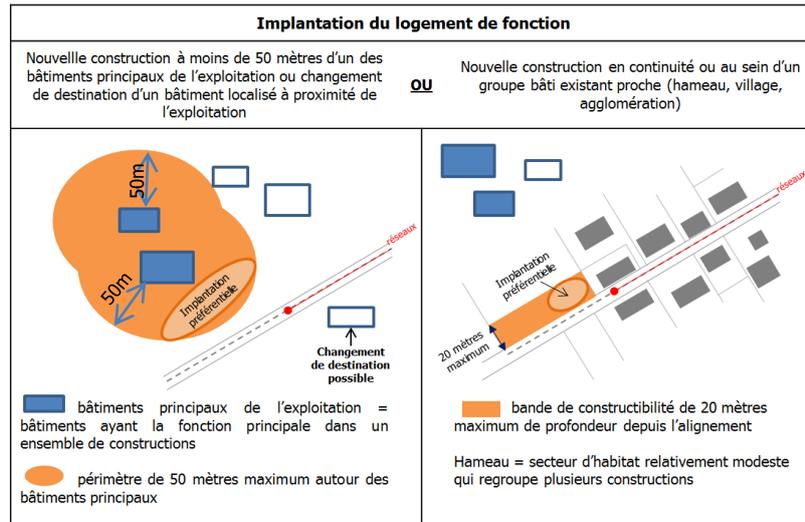
**A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions****2.1.1 Dans la zone A à l'exclusion du secteur indicé Ai et Ab**

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

- les **nouvelles constructions\*** et **installations ainsi que leurs extensions**, ayant les destinations\* ou sous-destination d'exploitation agricole à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et

équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU
- **le changement de destination, la réhabilitation et l'extension** de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
  - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
  - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
  - soit situé à proximité de l'exploitation ;
  - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- les **nouvelles constructions\* et installations** d'habitation\* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\* agricole) ainsi que le **changement de destination\* d'un bâtiment agricole en habitation\*** nécessaire à l'exploitation agricole\* (logement de fonction\* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées à des bâtiments\* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
  - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
  - en cas de nouvelles constructions\*, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation ;
  - en cas de changement de destination\*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
  - qu'il soit édifié un seul logement de fonction\* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation agricole (société, groupement)

**Illustration**

- les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments autorisés à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés ;
- les **annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants** \* sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la destination nouvelle doit être l'habitation\*, l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.
- les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures aux réseaux à la production d'énergie ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ou à condition d'être des aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

### **2.1.2 Dans le secteur Ai :**

Ne sont autorisées que les destinations et sous-destinations compatibles avec le risque d'inondations figurant aux « Dispositions générales applicables à toutes les zones » au Titre II – Chapitre 1 – Paragraphe 9.

Les piscines non couvertes y sont autorisées à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible).

### **2.1.3 Dans le secteur Ab :**

Seuls sont autorisés les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ou à condition d'être des aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

## **A – 2.2 Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sont admises les démolitions des constructions existantes à condition :
  - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
  - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial (forme, dessin de façade, matériaux, le tout caractéristiques de l'architecture de la commune)

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### **A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol\* cumulée des extensions de la construction principale d'habitation\* existante\* doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les habitations jusqu'à 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour les habitations au-delà de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

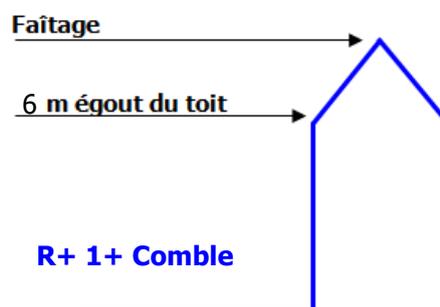
L'emprise au sol cumulée des annexes\* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 50m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

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

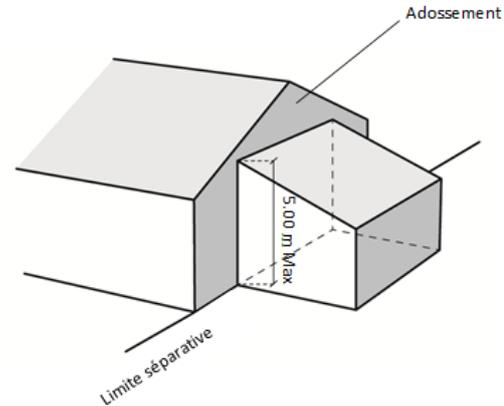
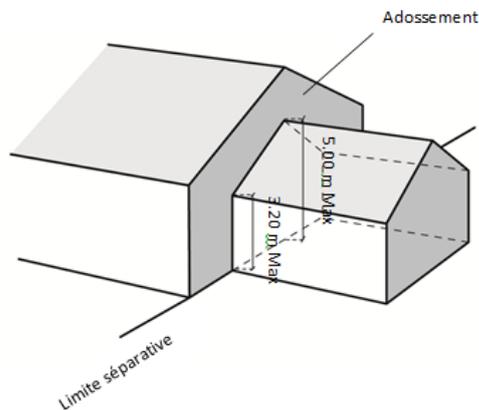
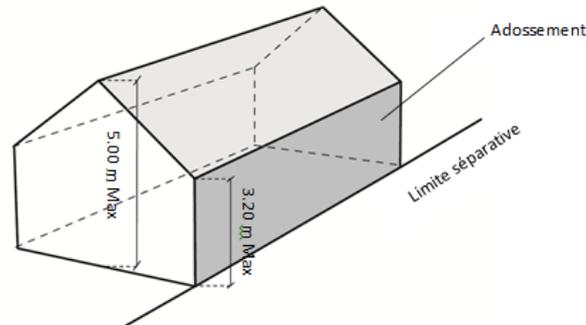
La hauteur maximale\* des constructions\* d'habitation ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou 7m à l'acrotère. Le comble\* peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+1+C. L'attique est interdit.

###### **Cas d'une toiture à deux pentes**



La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère\*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même

hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



### Dispositions particulières

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles dans l'un des cas suivants:

- en présence d'un bâtiment existant\* avec une hauteur\* plus élevée que la hauteur maximale\* autorisée, l'extension\* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse\* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur\* ;
- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout nouveau bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments d'habitation et 50m pour les autres bâtiments ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments ;
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies.

Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle, comme dans les illustrations suivantes. Les annexes ne peuvent être à l'alignement.



Seuls les carports peuvent s'implanter librement afin de protéger le stationnement extérieur.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés :

- soit en limite ;
- soit en retrait de 3 mètres d'une ou des limites.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait de la limite au moins égal à 1 mètre.

### **3.2.3. Limites de fond de parcelle**

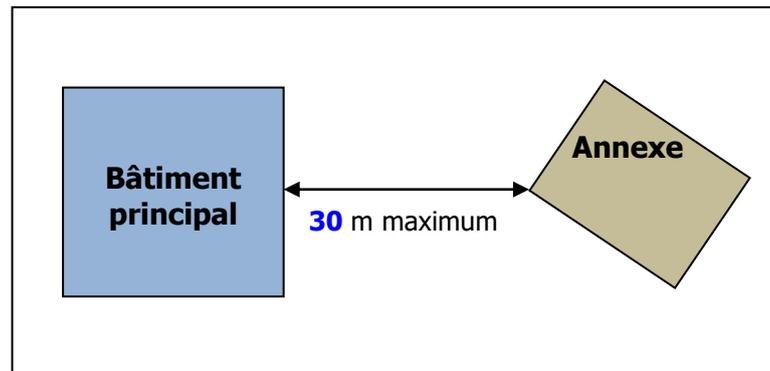
Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite de fond de parcelle à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### **3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



Les nouveaux bâtiments\* d'habitation\* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter dans un périmètre de 50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation.

### 3.2.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR.

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

### A – 4.1 **Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des

constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La façade des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est d'aspect libre ;
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être d'aspect similaire à la construction principale.

En secteur Ai, les clôtures seront ajourées pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue.

#### **4.1.1 Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront :

- soit à pentes de faible pente (30° maximum) couvert en tuile ou tout matériel de couleur, tenue et aspect similaire,

- soit en toiture terrasse,
- soit en couverture en ardoise en cas d'extension d'une construction en ardoise, la pente devant être identique à la pente de la construction existante.

Les systèmes solaires n'étant pas des matériaux de couverture, ils sont autorisés dès lors que leur insertion est soignée.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La toiture des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est libre,
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être d'aspect similaire à la construction principale.

#### **4.1.2. Clôtures non agricoles**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les plaques de béton hors sol sont autorisées.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Sur voie et sur la marge de recul jusqu'au droit de la construction, les clôtures devront être :

- de 1,50m de haut maximum dont une partie pleine de 0,80m de haut maximum. Au-dessus de la partie pleine, la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- de 1,50m de haut maximum sans partie pleine la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- d'une clôture végétale plantée d'essences locales.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 0,25m de haut.

Sont cependant autorisés les murs dans les conditions cumulatives suivantes :

- s'il existe des murs de grandes hauteurs sur la propriété ou sur les propriétés riveraines en limite de l'espace public,
- et si la hauteur du mur créé est maximum de la hauteur du mur de la propriété ou des propriétés riveraines en limite de l'espace public,
- et si le mur est obligatoirement enduit ou peint à l'identique du bâtiment principal ou en pierre appareillée.

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

Les clôtures minérales devront respecter une hauteur maximale totale de 2,00 mètres.

**Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées  
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou  
- non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

**4.1.3 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

**A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

**A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

**A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

**A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

**7.1.2. Accès**

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 25, 19 ou 18 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

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

### **A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

## **A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole»\*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### **8.1.2. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* et la réhabilitation de bâtiments existants, raccordés au réseau d'eau potable ou alimentés par puits, ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

### **A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AH

### CARACTERE DU SECTEUR AH

Elle correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'habitat.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | Ah |
|--|--|----|
| <b>Habitation</b>  |  |    |
|  | Logement   | C  |
|  | Hébergement  | X  |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |    |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X  |
|  | Restauration   | X  |
|  | Commerce de gros   | X  |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | X  |
|  | Hébergement touristique  | X  |
|  | Hébergement hôtelier   | X  |
|  | Cinéma   | X  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |    |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C  |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |    |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X  |
|  | Exploitation forestière  | X  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |    |
|  | Bureau   | X  |
|  | Entrepôt   | X  |
|  | Industrie  | X  |
|  | Permis de démolir  | X  |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |    |

**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****AH - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ah – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone Ah, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**Ah – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone Ah, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

**AH - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

**Ah – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- **Les nouvelles constructions principales\* à destination d'habitation\* et de gites** lié aux habitations sous réserve :
  - de l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - de la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés
- **Les extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- **Les annexes des bâtiments d'habitation existants** \* sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- **Le changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la destination nouvelle doit être l'habitation\*, l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.
- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ou à condition d'être des aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

## Ah – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

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

#### Ah – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol\* cumulée des extensions de la construction principale d'habitation\* existante\* doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les habitations jusqu'à 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour les habitations au-delà de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

L'emprise au sol cumulée des annexes\* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments

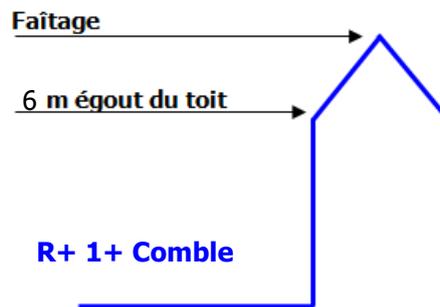
existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 50m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

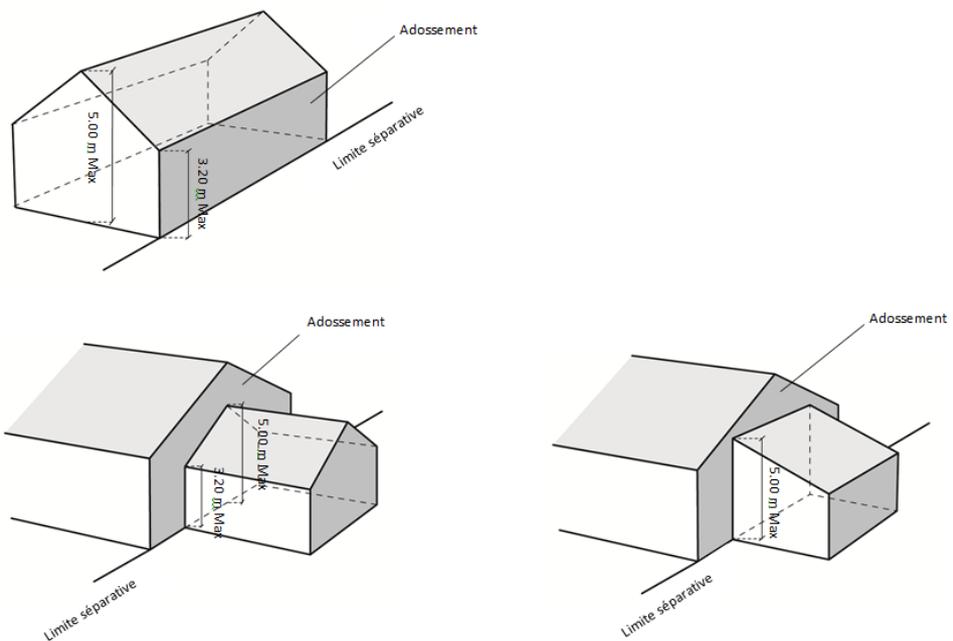
La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou à l'acrotère. Le comble\* peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+1+C. L'attique est interdit.

#### Cas d'une toiture à deux pentes



La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère\*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales\* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles dans le cas suivant :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

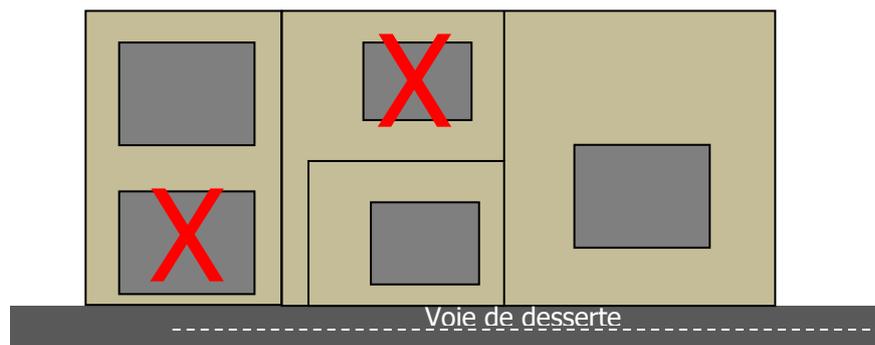
## **Ah – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté en recul de 5m minimum par rapport aux voies.

Dans les cas, tout bâtiment principal\* doit respecter les conditions suivantes:

- être implantées dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte, qu'elles se situent en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent les constructions (le second rideau\* est interdit) ;
- que la nouvelle construction ne situe pas la construction existante voisine en second rideau ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.



Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle, comme dans les illustrations suivantes. Les annexes ne peuvent être à l'alignement.



Seuls les carports peuvent s'implanter librement afin de protéger le stationnement extérieur.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait de la limite au moins égal à 1 mètre.

### **3.2.3. Limites de fond de parcelle**

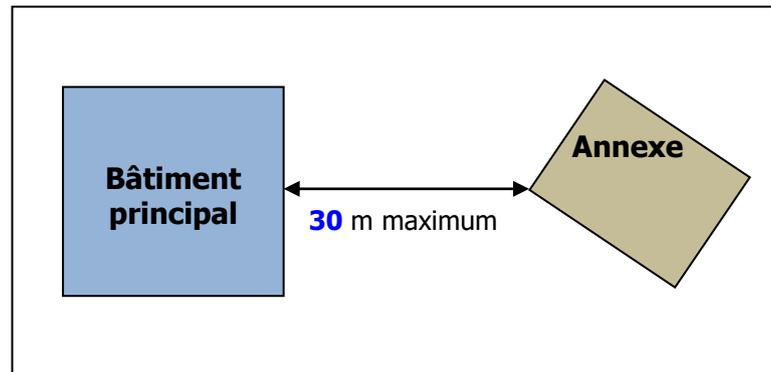
Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite de fond de parcelle à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite.

### **3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



### 3.2.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) PMR ;
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

### Ah – 4.1 **Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions**

#### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale\* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

#### **4.1.2. Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La façade des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est d'aspect libre ;
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être similaire à la construction principale.

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront :

- soit à pentes de faible pente (30° maximum) couvert en tuile ou tout matériel de couleur, tenue et aspect similaire ;
- soit en toiture terrasse ;
- soit en couverture en ardoise en cas d'extension d'une construction en ardoise, la pente devant être identique à la pente de la construction existante.

Les systèmes solaires n'étant pas des matériaux de couverture, ils sont autorisés dès lors que leur insertion est soignée.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La toiture des annexes :

- inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> est libre ;
- supérieure à 25m<sup>2</sup> doit être d'aspect similaire à la construction principale.

#### 4.1.4. **Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

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

Sur voie et sur la marge de recul jusqu'au droit de la construction, les clôtures devront être :

- de 1,50m de haut maximum dont une partie pleine de 0,80cm de haut maximum. Au-dessus de la partie pleine, la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- de 1,50m de haut maximum sans partie pleine la clôture doit être ajourée\* d'au moins 30%, éventuellement doublée d'une clôture végétale plantée d'essences locales ;
- d'une clôture végétale plantée d'essences locales.

Sont cependant autorisés les murs dans les conditions cumulatives suivantes :

- s'il existe des murs de grandes hauteurs sur la propriété ou sur les propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- et si la hauteur du mur créé est maximum de la hauteur du mur de la propriété ou des propriétés riveraines en limite de l'espace public ;
- et si le mur est obligatoirement enduit ou peint à l'identique du bâtiment principal ou en pierre appareillée.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 0,25m de haut.

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

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

**Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle**

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ;
- ou d'un muret de 0,40m de haut maximum et d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

**Ah – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**AH - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Ah – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

**Ah – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

**Ah – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

## **AH - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **AH - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Ah – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point ;
- et être desservie par une voie à double sens de largeur minimale de chaussée de 4,5m et de largeur minimale d'emprise totale de 6,00m, ou par une voie à sens unique de largeur minimale de chaussée de 3,00m et de largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès\* automobile ne peut s'effectuer sur les voies\* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

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

### 7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* doivent être :

- pour une voie à double sens : largeur minimale de chaussée de 4,5m et largeur minimale d'emprise totale de 6,00m ;
- pour une voie à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3,00m et largeur minimale d'emprise totale de 4,50m.

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

### Ah – 7.2 **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## AH - ARTICLE 8 **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Ah – 8.1 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »\*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### 8.1.2. Réseaux souples

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

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble\*, tous les réseaux souples doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

### **8.1.3. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* et la réhabilitation de bâtiments existants, raccordés au réseau d'eau potable ou alimentés par puits ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

### **Ah – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Ah – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture ;
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 4 secteurs indicés suivants :

- Secteur naturel concerné par des zones inondables : **Ni**
- Secteur naturel où existent des équipements : **Ne**
- Secteur destiné aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier : **Nf**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : **NI**

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

### CARACTERE DU SECTEUR N

Le secteur **N** est un secteur naturel. Il comprend un secteur **Ni** concerné par des zones inondables.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | N / Ni |
|--|--|--------|
| <b>Habitation</b>  |  |        |
|  | Logement   | X      |
|  | Hébergement  | X      |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |        |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X      |
|  | Restauration   | X      |
|  | Commerce de gros   | X      |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | X      |
|  | Hébergement touristique  | X      |
|  | Hébergement hôtelier   | X      |
|  | Cinéma   | X      |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |        |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C      |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |        |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X      |
|  | Exploitation forestière  | X      |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |        |
|  | Bureau   | X      |
|  | Entrepôt   | X      |
|  | Industrie  | X      |
|  | Permis de démolir  | X      |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |        |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR N****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,

**N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

**N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;
  - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques.
- **En secteur Ni**, ne sont autorisées que les destinations et sous-destinations compatibles avec le risque d'inondations figurant aux

« Dispositions générales applicables à toutes les zones » au Titre II – Chapitre 1 – Paragraphe 9.

Les piscines non couvertes y sont autorisées à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible).

## **N – 2.2 Types d'activités**

### **Dans la zone N, y compris dans l'ensemble le secteur Ni**

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

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé) ;
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

### **Dans la zone N, à l'exclusion du secteur Ni**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### **N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé.

**N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : tout bâtiment ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment ;
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

**3.2.2. Limites séparatives**

Sans objet.

**3.2.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR.

**N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

En secteur Ni, les clôtures seront ajourées pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue.

**N - ARTICLE 5      TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET**

Non règlementé.

**N - ARTICLE 6      STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**N - ARTICLE 7      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non règlementé.

**N - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non règlementé.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NE

### CARACTERE DU SECTEUR NE

Le secteur **Ne** est un secteur naturel à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les stations d'épuration.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | <b>Ne</b> |
|--|--|-----------|
| <b>Habitation</b>  |  |           |
|  | Logement   | X         |
|  | Hébergement  | X         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |           |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X         |
|  | Restauration   | X         |
|  | Commerce de gros   | X         |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | X         |
|  | Hébergement touristique  | X         |
|  | Hébergement hôtelier   | X         |
|  | Cinéma   | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |           |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C         |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |           |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X         |
|  | Exploitation forestière  | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |           |
|  | Bureau   | X         |
|  | Entrepôt   | X         |
|  | Industrie  | X         |
|  | Permis de démolir  | X         |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |           |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NE****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****NE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ne – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**Ne – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

**NE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

**Ne – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station d'épuration, station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;
- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques.

**Ne – 2.2 Types d'activités**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****NE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ne – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Ne – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, Le long de la RD 117 : tout bâtiment ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment ;
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Sans objet.

### **3.2.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **NE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**NE - ARTICLE 7      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

**NE - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NF

#### CARACTERE DU SECTEUR NF

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture ;
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | <b>Nf</b> |
|--|--|-----------|
| <b>Habitation</b>  |  |           |
|  | Logement   | X         |
|  | Hébergement  | X         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |           |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X         |
|  | Restauration   | X         |
|  | Commerce de gros   | X         |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | X         |
|  | Hébergement touristique  | X         |
|  | Hébergement hôtelier   | X         |
|  | Cinéma   | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |           |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C         |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |           |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X         |
|  | Exploitation forestière  | O         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |           |
|  | Bureau   | X         |
|  | Entrepôt   | X         |
|  | Industrie  | X         |
|  | Permis de démolir  | X         |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |           |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Nf****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****NF - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Nf – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**Nf – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

**NF - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

**Nf – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis **les nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux\*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux\* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
  - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
  - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
  
- Exploitation forestière à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

## Nf – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé) ;
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;

- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****NF - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Nf – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Nf – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, Le long de la RD 117 : tout bâtiment ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment ;
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

**3.2.2. Limites séparatives**

Non réglementé.

**3.2.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article,

l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;

- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR.

**NF - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

**NF - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET**

Non réglementé.

**NF - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**NF - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

**NF - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NL

### CARACTERE DU SECTEUR NL

Le secteur **NI** est un secteur naturel à vocation de loisirs.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

|  |  | <b>NI</b> |
|--|--|-----------|
| <b>Habitation</b>  |  |           |
|  | Logement   | X         |
|  | Hébergement  | X         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      |  |           |
|  | Commerce et Artisanat de détail                                      | X         |
|  | Restauration   | X         |
|  | Commerce de gros   | X         |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle        | C         |
|  | Hébergement touristique  | O         |
|  | Hébergement hôtelier   | X         |
|  | Cinéma   | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     |  |           |
|  | Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | C         |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                     |  |           |
|  | Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | X         |
|  | Exploitation forestière  | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> |  |           |
|  | Bureau   | X         |
|  | Entrepôt   | X         |
|  | Industrie  | X         |
|  | Permis de démolir  | X         |
| X : interdit O : autorisé C : sous conditions                  |  |           |

**REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NL****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****NL - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****NI – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

**NI – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,

**NL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

**NI – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;
  - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques.
- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et activité de services recevant du public à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs,

sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique, y compris les activités qui y sont liées ;

- Hébergement touristique\* (campings, gîtes...) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier\*.

## **NI – 2.2 Types d'activités**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### **NI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

##### **Dans la zone NI à l'exclusion des secteurs indicés**

Non réglementé.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**NI – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit être implanté :

- hors agglomération, Le long de la RD 117 : tout bâtiment ;
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment ;
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

**3.2.2. Limites séparatives**

Non réglementé.

**3.2.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR.

**NL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****NI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

**NL - ARTICLE 5      TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET**

Non réglementé.

**NL - ARTICLE 6      STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**NL - ARTICLE 7      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

**NL - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.