



# Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



## **5. REGLEMENT**

### **Tome I : Les dispositions générales et les règles applicables aux zones**

PLU arrêté en conseil municipal le

Juin 2025



**Cabinet NOËL- COURTEY**  
Urbanistes conseil



**GÉREA**  
ingénieurs écologues



## SOMMAIRE

LEXIQUE GENERAL _____	4
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____	10
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____</b>	<b>14</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____</b>	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _____	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE _____	28
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____</b>	<b>34</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____	35
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE _____</b>	<b>42</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____	43
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____</b>	<b>50</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____	51

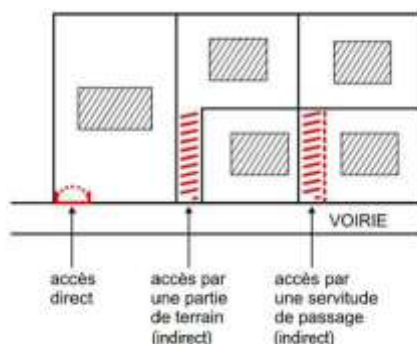
## LEXIQUE GENERAL

### ○ Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

L'accès correspond ainsi :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Article 682 du code civil :

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

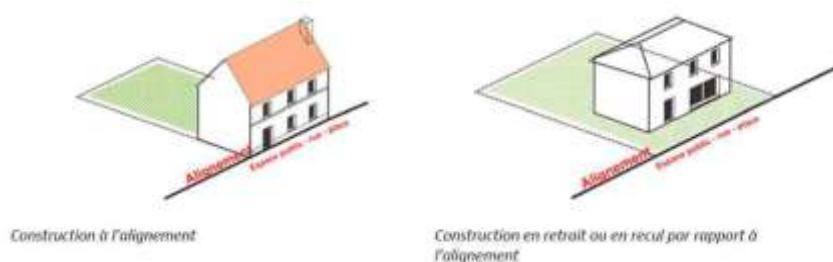
4

### ○ Affouillements

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### ○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.



### ○ Annexe (Construction 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.

### ○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### ○ **Changement de destination**

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

### ○ **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

### ○ **Construction**

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

### ○ **Construction existante**

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

### ○ **Défrichement/ Débroussaillage**

- **Défrichement** : toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L341-1 du Code forestier), quelle que soit la nature de l'acte :
  - Défrichement direct : coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol ;
  - Défrichement indirect : opération volontaire entraînant, à terme, les mêmes conséquences que le défrichement direct (destruction de l'état boisé et fin de la destination forestière), même si l'état boisé est temporairement maintenu (ex : installation d'un camping, d'un golf...).
- **Débroussaillage** : il consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir, par exemple, d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe...). Les opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal.

### ○ **Droit de passage**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

### ○ **Emplacements réservés**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale).

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.

Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

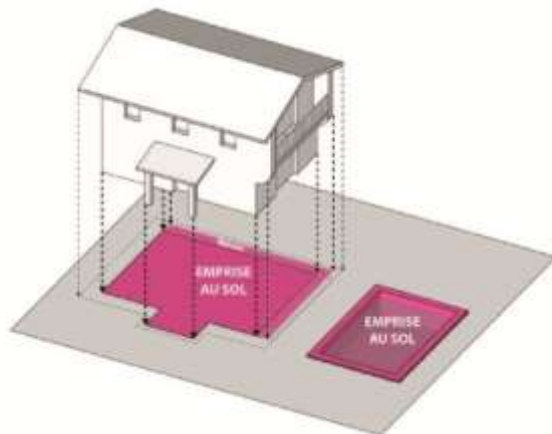
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

### ○ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.

Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.



### ○ **Emprise publique**

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

### ○ **Équipement d'infrastructure**

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### ○ **Espace libre**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Sont considérés comme des espaces libres non-imperméabilisés et/ou végétalisés, les espaces plantés en pleine terre.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons et aires de jeu non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

### ○ **Espace vert de pleine terre**

Espaces en pleine terre : les surfaces extérieures non perméabilisées et végétalisées excluant les aires de stationnement et les aires de circulation, les terrasses, les espaces couverts et les piscines.

### ○ **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### ○ **Extension**

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

### ○ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....)).

### ○ **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.

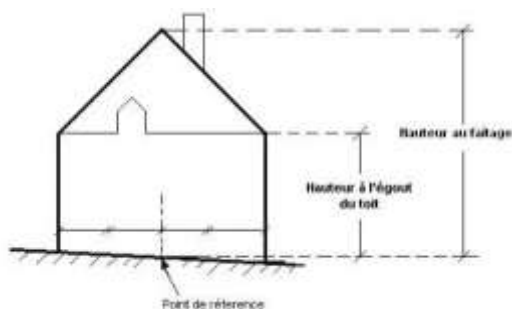
### ○ **Habitation**

Les habitations sont dites individuelles, semi-collectif ou collectives. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

### ○ **Hauteur**

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

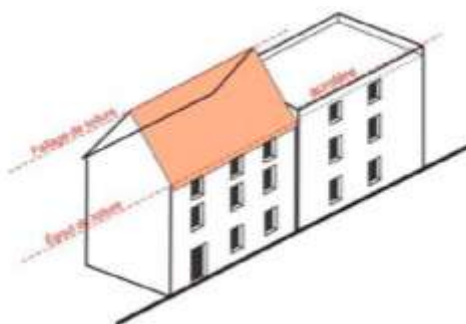
Lorsque la voie ou le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.



Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



### ○ **Limites séparatives du terrain**

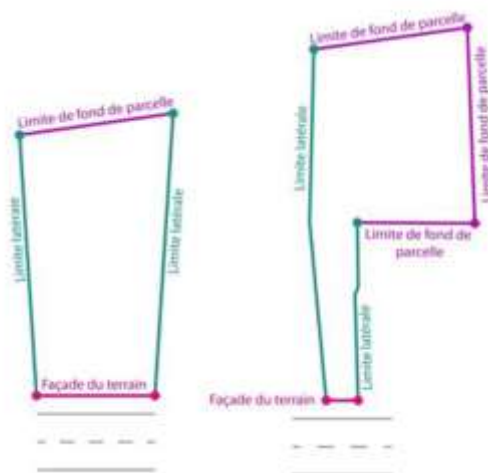
Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées généralement à l'opposé de la voie.



#### ○ Occupation ou utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

#### Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

#### ○ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

#### ○ Réhabilitation

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

#### ○ Réseaux de distribution d'énergie électrique

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1ère catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

#### ○ Unité foncière - terrain

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).



- **Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

- **STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- **Voies (ou emprises publiques)**

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

## DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

### ▪ Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### ▪ Destination « habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée

au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

▪ **Destination « commerce et activité de service » :**

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

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

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination « **cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques** »

. La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

▪ **Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une

mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

- **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de SAUMOS.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

**1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30, du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-28 du Code de l'Urbanisme.**

**Sont notamment exclus les articles :**

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R. 111-22, notion de surface de plancher
- + R. 111-23 et R.111-24, performances environnementales et énergétiques.
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

*« Art R 111-2 : 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. »*

*« Art R 111-4 : Le projet peut être refusé, ou n'être accordé 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. »*

*« Art R 111-26 : 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 ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

*« Art R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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. »*

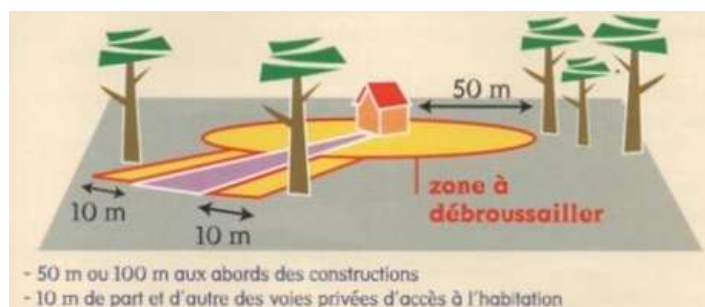
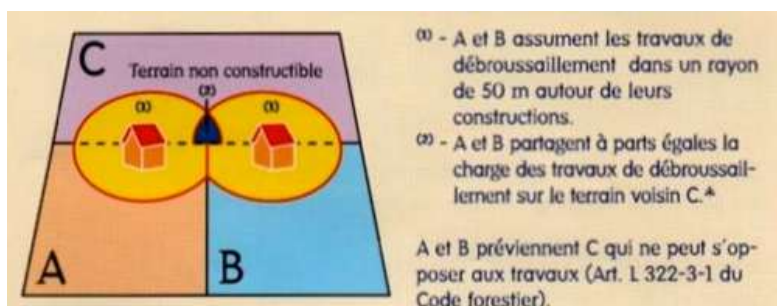
**2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :**

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte



fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme
- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie* »



- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

**3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques. Les servitudes d'utilité publiques sont portées dans les annexes du PLU.**



## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 2 :

Zone U : zone urbaine à vocation principale d'habitat

Zone UE : zone à vocation d'équipements et services

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend :

- un secteur Np, de stricte protection, correspondant à la Craste de la Berle.
- des secteurs spécifiques de zone N :
  - Nc, correspondant au cimetière
  - Ne, équipements communaux (espace de jeux et de détente)

17

**Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :**

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 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.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**, à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

- **Secteurs patrimoniaux identifiés (airials, secteur bourg) :**

Dans le secteur patrimonial identifié, tout projet de travaux devra répondre aux conditions suivantes :

- Conserver le volume, la composition et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti.

- Conserver les matériaux de constructions traditionnels pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ancien.
- L'abattage des arbres est interdit sauf en cas de mauvais état phytosanitaire avéré, de risques pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches ; ou la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.
- Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.
- Les perspectives visuelles depuis la voie publique vers les principaux éléments (bâti ou végétal) patrimoniaux seront préservées.

- **Bâti patrimonial**

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales du bâti.
  - des matériaux et des modalités constructives d'origine.
- **Les éléments du patrimoine naturel et paysager (lagunes, zones humides botaniques) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) :** le document graphique identifie les éléments ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et ceux ayant un rôle écologique particulier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes, telles que lagunes, zones humides botaniques identifiées, et arbres d'intérêt constituant des habitats d'espèces d'intérêt patrimonial avérés et potentiels, doivent être préservées.

- **Des bandes d'interface et de passage pour la DFCI (art. R.151-31 du code de l'urbanisme).**  
Les secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).  
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis).

18

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites

règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE**

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

## **ARTICLE 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

19

## **ARTICLE 9 – RAPPEL DE LA PROCEDURE**

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre la zone urbaine du bourg et ses extensions bâties.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de pérenniser la morphologie propre au centre et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles U.I.1 et I.2 - autorisations, Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

#### ○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

#### ○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

#### **ARTICLE U.1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

### ARTICLE U.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement, à condition que le linéaire de façade bâtie, sur voies et emprises publiques, ne dépasse pas 50% de la largeur de la parcelle.
  - à une distance minimum de 4 mètres de la limite du domaine public ;
- Cette distance est portée à 6 mètres dans le cas d'une route départementale.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...,

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

**Piste cyclable** : une distance de 10 m de l'axe de la piste cyclable devra être respectée pour toute construction.

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Les retraits auront une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées dans le dernier tiers du terrain sur la limite séparative ou à 4 m minimum de celle-ci.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect d'ensemble, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants.

- Les piscines devront être implantées à 2,5 m minimum (prises au bassin) par rapport aux limites séparatives.
- La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

##### Par rapport aux crastes

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m du bord de la craste.

## 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### + La densité des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à **40 %** maximum de la surface du terrain d'assiette

### + La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 6 m à l'égout du toit.

Cette règle peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### + Dispositions générales

Les constructions devront présenter des volumétries simples et équilibrées et proposer une unité et une cohérence de traitement. Elles devront s'inscrire dans une expression architecturale contemporaine.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est recommandé.

Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

### + Caractéristiques architecturales

Concernant l'aspect extérieur des constructions on distinguera le corps principal de la construction correspondant aux volumes accueillant les principaux espaces de vie des corps secondaires correspondant aux volumes d'accompagnement du corps principal (garages, annexes, abris, vérandas...).

Les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### – Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles canal ou mécaniques seront à deux pentes maximum. La pente doit être comprise entre 20 et 40%.



Tout autre type de toiture est autorisé à condition que la volumétrie et les proportions ne portent pas atteinte à l'équilibre d'ensemble de la construction.

La toiture des corps secondaires peut être différente du corps principal de la construction tout en garantissant l'équilibre volumétrique de l'ensemble bâti.

– **Ouvertures et percements :**

L'exposition sud sera privilégiée pour l'éclairage des principales pièces de vie.

L'on veillera à ce que l'ensemble des ouvertures et des menuiseries présente une cohérence de proportion et une unité de traitement sur l'ensemble de la construction.

Le dimensionnement des ouvertures et, le cas échéant, le traitement des façades seront différenciés en fonction de l'exposition. De même, les dispositifs d'occultation et de protection solaire seront adaptés en fonction de l'ensoleillement et s'intégreront à la composition d'ensemble. Ces dispositifs seront obligatoires sur les façades exposées sud et ouest.

Les pignons des bâtiments donnant sur les espaces extérieurs publics ou communs comporteront obligatoirement des ouvertures.

Le traitement des accès situés à rez-de-chaussée des constructions (accès automobiles et piétons) devra s'intégrer à la composition d'ensemble des façades.

– **Matériaux de façade :**

Les murs extérieurs doivent être traités avec des enduits de tons clairs ou présenter des matériaux naturels apparents comme la brique, la pierre ou le bois. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est strictement interdit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le choix des matériaux portera sur des matériaux pérennes et d'entretien facile. Il conviendra de limiter des associations de plus de trois matériaux différents en revêtement de façade.

Tout sera mis en œuvre pour éviter les coulures, des dégradations des murs et des nez de dalle liées au climat ou aux intempéries.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives ne pourra pas excéder 1,50 m.

- En limite de voirie ou d'espace public, sont autorisées :

- . Les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage
- . Les murs pleins enduits de 1 m de hauteur maximum.

- En limite séparative, ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales.

Pour conserver des espaces extérieurs fluides dans l'esprit de l'airial, les clôtures pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres constituées de lisses et piquets en bois dont la hauteur ne dépassera pas 1 m.

### ARTICLE U.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La végétation existante, sauf contraintes majeures, sera conservée. Le traitement environnemental et paysager s'attachera à respecter l'esprit de « l'airial traditionnel ».

Les espaces libres de construction devront respecter une emprise non bitumée de 60%, aménagée et entretenue en espaces verts de pleine terre.

Sont considérés comme espace en pleine terre les surfaces extérieures non perméabilisées et végétalisées excluant les aires de stationnement et les aires de circulation, les terrasses, les espaces couverts et les piscines. Elles incluent toutefois les dispositifs d'assainissement individuel.

### ARTICLE U.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE U.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE U.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

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

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (ET COMMERCE DE PROXIMITE)

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle constitue une zone visant à renforcer une centralité communale, permettant la création d'un nouvel équipement (ou de différents équipements) et l'aménagement d'espaces publics ouverts à divers usages.

La zone a également vocation à accueillir des activités commerciales et de services de proximité.

La zone dispose d'un **secteur UE1**, situé au Nord de la zone urbaine, correspondant à un foncier communal ou est autorisé le stockage et la construction d'entrepôts.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles UE.I.1 et I.2 - autorisations, Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement		X (UE1)	X
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X (UE1)	X
	Restauration		X (UE1)	X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (UE1)	X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X (UE1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X (UE1)	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X	X (UE1)	
	Autres équipements recevant du public	X	X (UE1)	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### ○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et, sauf en secteur UE1, les matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

#### ○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements de la zone.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils respectent une bonne intégration du projet dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

#### Dans le secteur UE1,

Sont autorisées, sous conditions, **de manière limitative**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt des services techniques de collectivité, ou de stockage.
- Les dépôts de matériaux de chantier
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils respectent une bonne intégration du projet dans le milieu environnant.

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

### ARTICLE UE.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :

- de 4 mètres des voies et emprises publiques
- de 6 mètres de la route du stade.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

##### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect d'ensemble, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants.

- La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

##### La densité des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à **40 %** maximum de la surface du terrain d'assiette

##### La hauteur des constructions

Non règlementée.

##### Dans le secteur UE1,

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère hors impératifs techniques spécifiques.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dispositions générales**

Les constructions devront présenter des volumétries simples et équilibrées et proposer une unité et une cohérence de traitement.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est recommandé.

Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

### **Caractéristiques architecturales**

Les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### **– Toitures :**

Les toitures réalisées en tuiles canal ou mécaniques seront à deux pentes maximum. La pente doit être comprise entre 20 et 40%.

Tout autre type de toiture est autorisé à condition que la volumétrie et les proportions ne portent pas atteinte à l'équilibre d'ensemble de la construction.

La toiture des corps secondaires peut être différente du corps principal de la construction tout en garantissant l'équilibre volumétrique de l'ensemble bâti.

#### **– Ouvertures et percements :**

L'on veillera à ce que l'ensemble des ouvertures et des menuiseries présente une cohérence de proportion et une unité de traitement sur l'ensemble de la construction.

Le dimensionnement des ouvertures et, le cas échéant, le traitement des façades seront différenciés en fonction de l'exposition. De même, les dispositifs d'occultation et de protection solaire seront adaptés en fonction de l'ensoleillement et s'intégreront à la composition d'ensemble. Ces dispositifs seront obligatoires sur les façades exposées sud et ouest.

Le traitement des accès situés à rez-de-chaussée des constructions (accès automobiles et piétons) devra s'intégrer à la composition d'ensemble des façades.

#### **– Matériaux de façade :**

Les murs extérieurs doivent être traités avec des enduits de tons clairs ou présenter des matériaux naturels apparents comme la brique, la pierre ou le bois. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est strictement interdit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le choix des matériaux portera sur des matériaux pérennes et d'entretien facile. Il conviendra de limiter des associations de plus de trois matériaux différents en revêtement de façade.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives ne pourra pas excéder 1,50 m.

- En limite de voirie ou d'espace public, sont autorisées :
  - . Les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage
  - . Les murs pleins enduits de 1 m de hauteur maximum.
- En limite séparative, ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales.

Pour conserver des espaces extérieurs fluides dans l'esprit de l'airial, les clôtures pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres constituées de lisses et piquets en bois dont la hauteur ne dépassera pas 1 m.

### **ARTICLE UE.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La végétation existante, sauf contraintes majeures, sera conservée. Le traitement environnemental et paysager s'attachera à respecter l'esprit de « l'airial traditionnel ».

### **ARTICLE UE.2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

32

## **SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.



L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UE.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

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

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect de l'OAP.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1AU.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

#### ○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

#### ○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat, dès lors qu'elles font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient liés à l'opération.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

### ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées soit :

- à l'alignement, à condition que le linéaire de façade bâtie, sur voies et emprises publiques, ne dépasse pas 50% de la largeur de la parcelle.
- ou à une distance minimum de 4 mètres de la limite du domaine public.

Cette distance est portée à 6 mètres dans le cas d'une route départementale.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...,

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Les retraits auront une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes non habitées non accolées à la construction principale doivent être implantées dans le dernier tiers du terrain sur la limite séparative ou à 4 m minimum de celle-ci.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect d'ensemble, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants.

- Les piscines (prises au bassin) devront être implantées à 2,5m minimum par rapport aux limites séparatives.

- La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

##### La densité des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à **40 %** maximum de la surface du terrain d'assiette

##### La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 6 m à l'égout du toit.

Cette règle peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions devront présenter des volumétries simples et équilibrées et proposer une unité et une cohérence de traitement. Elles devront s'inscrire dans une expression architecturale contemporaine.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est **recommandé**.

Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

38

### Caractéristiques architecturales

Concernant l'aspect extérieur des constructions on distinguera le corps principal de la construction correspondant aux volumes accueillant les principaux espaces de vie des corps secondaires correspondant aux volumes d'accompagnement du corps principal (garages, annexes, abris, vérandas...).

Les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### – Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles canal ou mécaniques seront à deux pentes maximum. La pente doit être comprise entre 20 et 40%.

Tout autre type de toiture est autorisé à condition que la volumétrie et les proportions ne portent pas atteinte à l'équilibre d'ensemble de la construction.

La toiture des corps secondaires peut être différente du corps principal de la construction tout en garantissant l'équilibre volumétrique de l'ensemble bâti.

#### – Ouvertures et percements :

L'exposition sud sera privilégiée pour l'éclairage des principales pièces de vie.

L'on veillera à ce que l'ensemble des ouvertures et des menuiseries présente une cohérence de proportion et une unité de traitement sur l'ensemble de la construction.

Le dimensionnement des ouvertures et, le cas échéant, le traitement des façades seront différenciés en fonction de l'exposition. De même, les dispositifs d'occultation et de protection solaire seront adaptés en fonction de l'ensoleillement et s'intégreront à la composition d'ensemble. Ces dispositifs seront obligatoires sur les façades exposées sud et ouest.

Les pignons des bâtiments donnant sur les espaces extérieurs publics ou communs comporteront obligatoirement des ouvertures.

Le traitement des accès situés à rez-de-chaussée des constructions (accès automobiles et piétons) devra s'intégrer à la composition d'ensemble des façades.

– **Matériaux de façade :**

Les murs extérieurs doivent être traités avec des enduits de tons clairs ou présenter des matériaux naturels apparents comme la brique, la pierre ou le bois. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est strictement interdit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le choix des matériaux portera sur des matériaux pérennes et d'entretien facile. Il conviendra de limiter des associations de plus de trois matériaux différents en revêtement de façade.

Tout sera mis en œuvre pour éviter les coulures, des dégradations des murs et des nez de dalle liées au climat ou aux intempéries.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives ne pourra pas excéder 1,50 m.

- En limite de voirie ou d'espace public, sont autorisées :

- . Les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage
- . Les murs pleins enduits de 1 m de hauteur maximum.

- En limite séparative, ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales.

Pour conserver des espaces extérieurs fluides dans l'esprit de l'airial, les clôtures pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres constituées de lisses et piquets en bois dont la hauteur ne dépassera pas 1 m.

### En bordure d'espaces libres naturels

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

## **ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La végétation existante, sauf contraintes majeures, sera conservée. Le traitement environnemental et paysager s'attachera à respecter l'esprit de « l'airial traditionnel ».

Les espaces libres de construction devront respecter une emprise non bitumée de 60%, aménagée et entretenue en espaces verts de pleine terre.

Sont considérés comme espace en pleine terre les surfaces extérieures non perméabilisées et végétalisées excluant les aires de stationnement et les aires de circulation, les terrasses, les espaces couverts et les piscines.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies et espaces publics seront impérativement traitées en pleine terre et végétalisées.

En bordure d'espaces boisés

Les espaces libres de constructions devront être régulièrement débroussaillés (voir dispositions générales).

#### ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

### SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1UA.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.



### **Assainissement, eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

41

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## **TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

#### Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE A.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### ○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celle autorisée sous conditions est interdite.

## ○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.**

- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole** (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **La réfection des bâtiments d'habitation existants**

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension sera limitée à 30 %** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU), **ou 50 m<sup>2</sup>** dans la limite d'un doublement de la surface initiale ; sans que puisse être dépassée une surface de plancher totale maximale totale (initiale + extension) de 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m<sup>2</sup>.

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; dans la limite de 3 annexes par habitation et 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

- Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **25 mètres** pour les piscines). Dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à **30 mètres**.

- **Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

### **ARTICLE A.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5 et de la RD.107 ;
- 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5<sup>E3</sup> ;
- 10 mètres pour les habitations et 8 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5<sup>E4</sup> ;
- 10 mètres pour les toutes les constructions par rapport à l'axe de la RD.801 (piste cyclable).
- 10 mètres par rapport à la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres sont possibles :

- dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...

## 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation (et des constructions destinées à un changement de destination repérés sur le document graphique du règlement) sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m<sup>2</sup>.

### La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction d'habitation ou d'une extension est limitée à 6 m à l'égout.

Pour toutes constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées précédemment, elles pourront faire l'objet de travaux dans le volume existant.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres au faitage. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

46

## ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions devront présenter des volumétries simples et équilibrées et proposer une unité et une cohérence de traitement.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est recommandé.

Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

### Caractéristiques architecturales

Concernant l'aspect extérieur des constructions on distinguera le corps principal de la construction correspondant aux volumes accueillant les principaux espaces de vie des corps secondaires correspondant aux volumes d'accompagnement du corps principal (garages, annexes, abris, vérandas...).

Les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

– **Toitures :**

Les toitures réalisées en tuiles canal ou mécaniques seront à deux pentes maximum. La pente doit être comprise entre 20 et 40%.

Tout autre type de toiture est autorisé à condition que la volumétrie et les proportions ne portent pas atteinte à l'équilibre d'ensemble de la construction.

La toiture des corps secondaires peut être différente du corps principal de la construction tout en garantissant l'équilibre volumétrique de l'ensemble bâti.

– **Ouvertures et percements :**

L'exposition sud sera privilégiée pour l'éclairage des principales pièces de vie.

L'on veillera à ce que l'ensemble des ouvertures et des menuiseries présente une cohérence de proportion et une unité de traitement sur l'ensemble de la construction.

Le dimensionnement des ouvertures et, le cas échéant, le traitement des façades seront différenciés en fonction de l'exposition. De même, les dispositifs d'occultation et de protection solaire seront adaptés en fonction de l'ensoleillement et s'intégreront à la composition d'ensemble.

– **Matériaux de façade :**

Les murs extérieurs doivent être traités avec des enduits de tons clairs ou présenter des matériaux naturels apparents comme la brique, la pierre ou le bois. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est strictement interdit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le choix des matériaux portera sur des matériaux pérennes et d'entretien facile. Il conviendra de limiter des associations de plus de trois matériaux différents en revêtement de façade.

Tout sera mis en œuvre pour éviter les coulures, des dégradations des murs et des nez de dalle liées au climat ou aux intempéries.

## **Bâtiments agricoles**

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives ne pourra pas excéder 1,50 m.

- En limite de voirie ou d'espace public, sont autorisées :

. Les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage

. Les murs pleins enduits de 1 m de hauteur maximum.

- En limite séparative, ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales.

Pour conserver des espaces extérieurs fluides dans l'esprit de l'airial, les clôtures pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres constituées de lisses et piquets en bois dont la hauteur ne dépassera pas 1 m.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE A.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **Assainissement, eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.



### **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ZONE NATURELLE A PROTEGER

#### Caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces naturels, équipés ou non, dont le caractère naturel doit être protégé, en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, de la présence de boisements.

Elle comprend :

- Un secteur Np, de stricte protection, correspondant à la Craste de la Berle.

- Des secteurs spécifiques de zone N :

- **Secteur Nc**, correspondant au cimetière
- **Secteur Ne** : secteur d'équipements communaux (terrains et aires de jeux, de sports et loisirs).

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE N.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X	Np, Ne, Nc	
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Np	Np, Ne
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		Np, N, Nc	Ne
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### ○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières.

#### **Dans le secteur Np**

- Les constructions de toute nature sont interdites.

#### ○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière.**

- **La réfection des bâtiments d'habitation existants**

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension sera limitée à 30 %** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU), **ou 50 m<sup>2</sup>** dans la limite d'un doublement de la surface initiale ; sans que puisse être dépassée une surface de plancher totale maximale totale (initiale + extension) de 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m<sup>2</sup>.

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; dans la limite de 3 annexes par habitation et 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

- Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **25 mètres** pour les piscines). Dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à **30 mètres**.

- **Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :**

**Dans le secteur Nc**

- Les constructions et installations liées au cimetière.

**Dans le secteur Ne**

- Les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs.

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

### **ARTICLE N.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5 et de la RD.107 ;
- 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5<sup>E3</sup> ;
- 10 mètres pour les habitations et 8 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD.5<sup>E4</sup> ;
- 10 mètres pour les toutes les constructions par rapport à l'axe de la RD.801 (piste cyclable).
- 10 mètres par rapport à la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres sont possibles :

- dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants,

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation (et des constructions destinées à un changement de destination repérés sur le document graphique du règlement) sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m<sup>2</sup>.

#### Secteur Np

Aucune emprise au sol pour de la construction n'est autorisée.

#### Secteurs Ne, Nc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du secteur considéré.

#### La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction d'habitation ou d'une extension est limitée à 6 m à l'égout.

Pour toutes constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées précédemment, elles pourront faire l'objet de travaux dans le volume existant.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres au faitage. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Dispositions générales

Les constructions devront présenter des volumétries simples et équilibrées et proposer une unité et une cohérence de traitement.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est recommandé.

Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

### **Caractéristiques architecturales**

Concernant l'aspect extérieur des constructions on distinguera le corps principal de la construction correspondant aux volumes accueillant les principaux espaces de vie des corps secondaires correspondant aux volumes d'accompagnement du corps principal (garages, annexes, abris, vérandas...).

Les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### **– Toitures :**

Les toitures réalisées en tuiles canal ou mécaniques seront à deux pentes maximum. La pente doit être comprise entre 20 et 40%.

Tout autre type de toiture est autorisé à condition que la volumétrie et les proportions ne portent pas atteinte à l'équilibre d'ensemble de la construction.

La toiture des corps secondaires peut être différente du corps principal de la construction tout en garantissant l'équilibre volumétrique de l'ensemble bâti.

#### **– Ouvertures et percements :**

L'exposition sud sera privilégiée pour l'éclairage des principales pièces de vie.

L'on veillera à ce que l'ensemble des ouvertures et des menuiseries présente une cohérence de proportion et une unité de traitement sur l'ensemble de la construction.

Le dimensionnement des ouvertures et, le cas échéant, le traitement des façades seront différenciés en fonction de l'exposition. De même, les dispositifs d'occultation et de protection solaire seront adaptés en fonction de l'ensoleillement et s'intégreront à la composition d'ensemble.

#### **– Matériaux de façade :**

Les murs extérieurs doivent être traités avec des enduits de tons clairs ou présenter des matériaux naturels apparents comme la brique, la pierre ou le bois. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est strictement interdit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le choix des matériaux portera sur des matériaux pérennes et d'entretien facile. Il conviendra de limiter des associations de plus de trois matériaux différents en revêtement de façade.

Tout sera mis en œuvre pour éviter les coulures, des dégradations des murs et des nez de dalle liées au climat ou aux intempéries.

### **Bâtiments forestiers**

Pour les bâtiments forestiers, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives ne pourra pas excéder 1,50 m.

- En limite de voirie ou d'espace public, sont autorisées :
  - . Les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage
  - . Les murs pleins enduits de 1 m de hauteur maximum.

- En limite séparative, ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type claire-voie ou grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales.

Pour conserver des espaces extérieurs fluides dans l'esprit de l'airial, les clôtures pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres constituées de lisses et piquets en bois dont la hauteur ne dépassera pas 1 m.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE N.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE N.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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



### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.