

Commune de  
**VILLERS (42)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214203333-20251203-2025-57-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/12/2025

Publication : 03/12/2025

# Plan Local d'Urbanisme

4a

## Règlement écrit



PLU

Approuvé en Conseil Municipal le 03 décembre 2025

Référence : 50103



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME .....	7
5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	9
6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	16
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>20</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	20
<i>Article Ua.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	20
<i>Article Ua.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....</i>	21
<i>Article Ua.3 – Mixité fonctionnelle.....</i>	21
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	22
<i>Article Ua.4 – Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	22
<i>Article Ua.5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	25
<i>Article Ua.6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....</i>	28
<i>Article Ua.7 – Stationnement.....</i>	30
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
<i>Article Ua.8 – Desserte par les voies publiques ou privées .....</i>	31
<i>Article Ua.9 – Desserte par les réseaux.....</i>	31
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>32</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	32
<i>Article Ue.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	32
<i>Article Ue.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....</i>	33
<i>Article Ue.3 – Mixité fonctionnelle.....</i>	33
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	33
<i>Article Ue.4 – Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	33
<i>Article Ue.5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	34
<i>Article Ue.6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....</i>	35
<i>Article Ue.7 – Stationnement.....</i>	36
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	36
<i>Article Ue.8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	36
<i>Article Ue.9 – Desserte par les réseaux.....</i>	36
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....</b>	<b>37</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	37
<i>Article Ul.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	37
<i>Article Ul.2 - Limitation de certaines constructions et activités .....</i>	38
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>39</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	39
<i>Article 2AU.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	39
<i>Article 2AU.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....</i>	39

<b>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	<b>40</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	40
<i>Article A.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	40
<i>Article A.2 - Limitation de certaines constructions et activités</i> .....	40
<i>Article A.3 – Mixité fonctionnelle</i> .....	43
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	43
<i>Article A.4 – Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	43
<i>Article A.5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	45
<i>Article A.6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	49
<i>Article A.7 – Stationnement</i> .....	50
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	51
<i>Article A.8 – Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	51
<i>Article A.9 – Desserte par les réseaux</i> .....	51
<b>CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>52</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	52
<i>Article N.1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	52
<i>Article N.2 - Limitation de certaines constructions et activités</i> .....	52
<i>Article N.3 – Mixité fonctionnelle</i> .....	53
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	54
<i>Article N.4 – Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	54
<i>Article N.5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	55
<i>Article N.6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	59
<i>Article N.7 – Stationnement</i> .....	60
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	60
<i>Article N.8 – Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	60
<i>Article N.9 – Desserte par les réseaux</i> .....	60
<b>ANNEXES</b> .....	<b>61</b>
VEGETATION CONSEILLEE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES .....	61
NUANCIER .....	63
LEXIQUE.....	64

# PRÉAMBULE

---

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles R 151-9 à R 151-50 sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document ;
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de VILLERS (Département de la Loire).

## 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1. Les articles relatifs au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27 et R 111-31 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme ;
- 2. Les articles relatifs aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables, notamment les articles L 421-1 à L 421-9, L 423-1 et R 420-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
- 3. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme.

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

### LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U "

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement comprennent :

- la zone Ua ;
- la zone Ue ;
- la zone Ul.

### LES ZONES A URBANISER SONT DITES " ZONES AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond à la zone AU.

### **LES ZONES AGRICOLES SONT DITES " ZONES A "**

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

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond :

- à la zone Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers ;
- la zone A dans laquelle un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique nommé Ae a été délimité ;

### **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N "**

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond la zone N.

## **4. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME**

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, 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.

## **TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sont autorisés.

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

## **RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (ARTICLE L 111-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

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

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION**

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figurent notamment :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au règlement graphique. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

D'après l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L 312-2 et L 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L 124-2 de ce code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

## **DEROGATIONS AU PLU**

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## **5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Les dispositions graphiques inscrites au plan de zonage (appelé également règlement graphique) et les dispositions écrites du règlement ont la même valeur juridique. Les premières s'articulent avec la règle écrite en complément ou substitution et figurent dans la légende du plan de zonage.

La présente section définit les outils utilisés et pour certains d'entre eux les dispositions réglementaires afférentes. Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édition de dispositions relatives aux destinations de construction, à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, à la gestion des formes urbaines, à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, à des servitudes d'urbanisme particulières...

### **SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION REPORTES AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

Codifiées aux articles L 151-6, L 151-7 et R 151-6 à 8 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités d'aménagement des secteurs porteurs d'enjeux.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Afin d'assurer l'articulation entre le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation, l'article R 151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations sont applicables soit délimité dans le règlement graphique.

L'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

Les emplacements réservés prévus à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont des servitudes d'urbanisme délimitées et répertoriées numériquement au plan de zonage destinées à des installations d'intérêt général, à des voies et ouvrages publics, à des espaces verts et à des espaces nécessaires aux continuités écologiques, à des programmes de logements participant à la mixité sociale. La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement et précise la destination de chaque emplacement ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés reportés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 152-2, L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement réalisé conformément à l'article L 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser ce pour quoi l'emplacement réservé est destiné ;
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

## MESURES RELATIVES AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

### 1.1. Limitation et encadrement des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

### 1.2. Marges de recul applicables au-delà des panneaux d'agglomération

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route. Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul. Ces marges de recul peuvent être adaptées, après avis du Conseil Départemental, pour des projets d'énergies renouvelables.

ROUTES DÉPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
13	RIG	25 m	20 m
35	RIL	15 m	15 m
39	RIL	15 m	15 m
40	RIL	15 m	15 m
66	RIL	15 m	15 m

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées des bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Les reculs particuliers suivant sont en outre à respecter :

- **recul des obstacles latéraux**  
Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **recul des extensions de bâtiments existant**  
Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
- **servitudes de visibilité**  
Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

## MESURES DE PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

*Nota : les symboles graphiques employés au plan de zonage pour identifier les continuités écologiques constituent un principe de repérage établi via des photographies aériennes susceptible d'une marge d'erreur de plusieurs mètres avec leur position réelle, notamment liée au fait d'un décalage entre les photographies aériennes permettant de les localiser et le plan cadastral.*

### 1. Espace Boisé Classé (EBC) à protéger au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

**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.** Nonobstant toutes dispositions contraires, il **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier et **soumet les coupes et abattages d'arbres à un régime de déclaration préalable**, sauf régime d'exceptions prévues aux articles L 421-4 et R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Ainsi, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L 312-2 et L 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L 124-1 et L 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ;
- lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue par le titre III du livre 1er du code forestier.

### 2. Forêts présumées anciennes en futaie à protéger au titre des articles L 113-30, L 151-8 et R 151-43 4° du Code de l'Urbanisme

**Sont interdits :**

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;

- coupe rase.

Par exception, **sont admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux strictement nécessaires à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par :
  - o un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122 5 et L124 1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
  - o une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF).

### 3. Arbres isolés en secteur agricole ou naturel à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'urbanisme

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, **sont interdits** :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, **sont admis** :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
  - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
  - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
  - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
  - o dépérissement sanitaire avéré ;
  - o sécurité des biens et des personnes ;
  - o risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

### 4. Arbres isolés en secteur urbain à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'urbanisme

**Sont interdits** :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, **sont admis** :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
  - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
  - o dépérissement sanitaire avéré ;
  - o sécurité des biens et des personnes ;
  - o risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

### 5. Haies basses à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, **sont interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;

- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...);
- plantation d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, **sont admis** :

- suppression justifiée par :
  - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
  - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

#### **6. Haies multistrates ou brise vent à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, **sont interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;
- taille horizontale et émondage des arbres et arbustes de la haie multistrate en haie basse ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...);
- plantation d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, **sont admis** :

- suppression justifiée par :
  - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
  - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

#### **7. Cours d'eau à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme**

En accord avec les orientations fondamentales et les objectifs définis par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (en vigueur depuis le 4 avril 2022), **sont interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, **sont admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
  - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :

- accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
- mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
  - risque d'inondation ;
  - recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- travaux d'entretien et de restauration écologique.

#### **8. Mares à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme**

##### **Sont interdits :**

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

##### Par exception, **sont admis :**

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

#### **9. Prairies humides à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme**

En accord avec les orientations fondamentales et les objectifs définis par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (en vigueur depuis le 4 avril 2022), **sont interdits :**

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

##### Par exception, **sont admis :**

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
  - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) pour :
  - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

#### **10. Etangs ou retenues à protéger au titre des articles L 151-23 et R 151-43 5° du Code de l'Urbanisme**

##### **Sont interdits :**

- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- plantation d'essences non locales.

##### Par exception, **sont admis :**

- changement d'occupation du sol (défrichage ) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- travaux d'effacement pour des restaurations écologiques ;
- plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

## ELEMENTS DE PATRIMOINE OU ESPACES D'INTERET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

**Dispositions relatives au petit patrimoine** (puits, bascule, patrimoine religieux (madone) ou civil (monument aux morts)) :

- la destruction des éléments de petit patrimoine est interdite ;
- l'entretien et la mise en valeur du petit patrimoine doit être assurée ;
- en cas de rénovation, les matériaux et les couleurs doivent respecter l'aspect d'origine. Les éléments décoratifs, inscriptions, sculptures... doivent être maintenus et faire l'objet d'une attention particulière ;
- la visibilité des éléments identifiés doit être préservée, voire confortée, par l'entretien des abords immédiats.

### **Dispositions relatives aux constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial :**

Les constructions identifiées pour leur intérêt architectural doivent être entretenus et valorisées. En cas de travaux, les éléments participant à la décoration des toitures et des façades doivent être maintenus dans le respect de leurs caractéristiques d'origine :

- Les caractéristiques des toitures doivent être conservées (forme, pente, couleur et type de matériaux). Les corniches en pierre ou en brique doivent être conservées et rester visibles. Les éléments servant à l'ornement des toits doivent être conservés (épis de toit, décoration de faîtage, girouettes, souches de cheminées, croix ...).
- Les caractéristiques des façades doivent être conservées et respectées : les façades resteront en pierres apparentes si ces dernières ont vocation par leur qualité à être vues. Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et chaînages d'angles en pierres taillées doivent être conservés et restés apparents.  
Les murs destinés à être enduits sont couverts d'enduits perspirants adaptés aux maçonneries anciennes. Les finitions d'enduit doivent être de grain fin, les finitions rustiques (enduit grossier) sont interdites.  
S'ils ne sont pas destinés à être enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits.
- Les couleurs des façades, des menuiseries (dont systèmes d'occultation des ouvertures) et des ferronneries doivent être traitées de façon cohérente et harmonieuse.
- Les éléments participant à la décoration des façades (encadrement des fenêtres, jeux de couleurs, sculpture, ferronnerie, menuiserie (dont systèmes d'origine d'occultation des ouvertures), fuies des pigeonniers (ouvertures permettant le passage des volatiles), etc.) sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique et mis en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine. Ces éléments caractéristiques doivent être maintenus visibles et faire l'objet d'une attention particulière. Les fuies doivent notamment être conservées et mises en valeur (ce qui n'empêche pas leur comblement, dès lors que leur forme et leur aspect sont maintenus) ;
- Les surélévations, adjonctions, extensions, modifications ou tous travaux de transformation qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits.
- La modification des ouvertures existantes (visant notamment l'installation de baies vitrées) est interdite sur le bâtiment ou la partie du bâtiment ancien présentant un intérêt architectural. Elle est en revanche possible pour les extensions existantes plus récentes et pour les annexes.
- La création d'ouverture en façade doit respecter les dimensions, symétries et ordonnancement/rythme existants. Les encadrements des nouvelles ouvertures devront être traitées de façon harmonieuse avec ceux des ouvertures existantes.
- Les caractéristiques des espaces libres environnants doivent être maintenues : accompagnement végétal, clôtures (notamment murs en pierre), topographie.

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (façade, toit ou sol) ne doit pas être perceptible depuis l'espace public.

## 2. Muret et portails à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les murs en pierre doivent être protégés. L'enduit n'est pas recherché afin de conserver la visibilité de la pierre. Toutefois, si le mur doit être enduit, cet enduit sera « à pierres vues » ou à « fleur de pierre », c'est-à-dire que les pierres qui dépassent doivent rester apparentes.

Leur entretien, leur valorisation et leur réhabilitation sont encouragés, à condition de conserver un aspect similaire à celui existant.

Les portails en fer forgés et les piliers en pierre les accompagnant doivent être maintenus, entretenus et mis en valeur. Leur remplacement est interdit.

## 3. Espaces de jardins à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Au sein des jardins à préserver, identifiés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

De plus, les espaces libres de constructions (hors espaces nécessaires à la desserte et au stationnement) doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

# 6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit 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.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme.

## EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- la sous-destination “ **exploitation agricole** ” recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- la sous-destination “ **exploitation forestière** ” recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## HABITAT

Prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- la sous-destination “ **logement** ” recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- o les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ;
- o les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 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. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- la sous-destination “ **hébergement** ” recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle comprend aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

## COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

Prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les sept destinations suivantes :

- la sous-destination “ **artisanat et commerce de détail** ” recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.  
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...
- la sous-destination “ **restauration** ” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. 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** ” recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- La sous-destination “ **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ” recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- la sous-destination “ **hôtels** ” recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- la sous-destination “ **autres hébergements touristiques** ” recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- la sous-destination “ **cinéma** ” recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, comprend les sept sous-destinations suivantes :

- la sous-destination “ **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** ” recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la

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

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

## AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les cinq destinations suivantes :

- la sous-destination " **industrie** " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- la sous-destination " **entrepôt** " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ;
- la sous-destination " **bureau** " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées ;
- la sous-destination " **centre de congrès et d'exposition** " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;
- la sous-destination " **cuisine dédiée à la vente en ligne** " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



# CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

La zone Ua correspond à la zone urbaine du bourg de Villers dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver le caractère des lieux et sa mixité fonctionnelle. Elle se caractérise par un tissu bâti mixte mêlant constructions anciennes édifiées à l'alignement ou à proximité des voies et en ordre continu ou semi-continu et constructions pavillonnaires plus récentes implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE Ua.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Ua.1.1 Sous destinations de constructions interdites

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans condition. Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	X dans secteurs d'OAP
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipement collectif et services publics</b>	Cinéma			X
	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 ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public			X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

**Ua.1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits**

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- La pratique du camping (qu'il soit libre ou sur terrain aménagé), les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

**ARTICLE Ua.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****Ua.2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS PARTICULIERES CUMULATIVES A RESPECTER	
<b>Habitation</b>	Logement	Dans les secteurs d'OAP du centre-bourg et de l'ancienne usine, sous-destination admise sous réserve du respect des principes de reconversion des sites définis à l'OAP (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).	Sous-destinations admises sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cinéma		/
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Equipement sportif	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).	/
	Autres équipements recevant du public		/
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		Sous-destinations admises sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol

**Ua.2.2 Types d'activités soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, affectations, constructions et activités autorisés.

**ARTICLE Ua.3 – MIXITE FONCTIONNELLE**

Les linéaires de protection des commerces et activités de service reportés au plan de zonage impliquent l'interdiction de changement de destination – applicable pour une durée de 5 ans à compter de la cessation de

toute activité - pour les rez-de-chaussée accueillant des commerces et activités de services. Le changement de sous-destination au sein de la destination "commerce et activités de services" reste autorisé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE Ua.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Ua.4.1 Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

#### Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
<p><b>10 mètres</b>, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.</p> <p>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</p>	<p><b>3,50 mètres</b>, soit 1 niveau (R).</p>

#### Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à rester compatibles avec l'environnement bâti existant.

#### Ua.4.2 Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés de façades inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.

#### Ua.4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

**Règles générales**

- L'implantation des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique doit respecter l'ordonnance générale des constructions voisines. L'implantation dans le prolongement des constructions voisines jointives ou non de la limite séparative peut être imposée afin d'assurer une implantation cohérente vis-à-vis du bâti existant.

**Règles alternatives**

Des implantations différentes peuvent être prescrites :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou un espace de jardin à protéger identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans l'environnement bâti existant ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans l'environnement bâti existant.

**Ua.4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.*

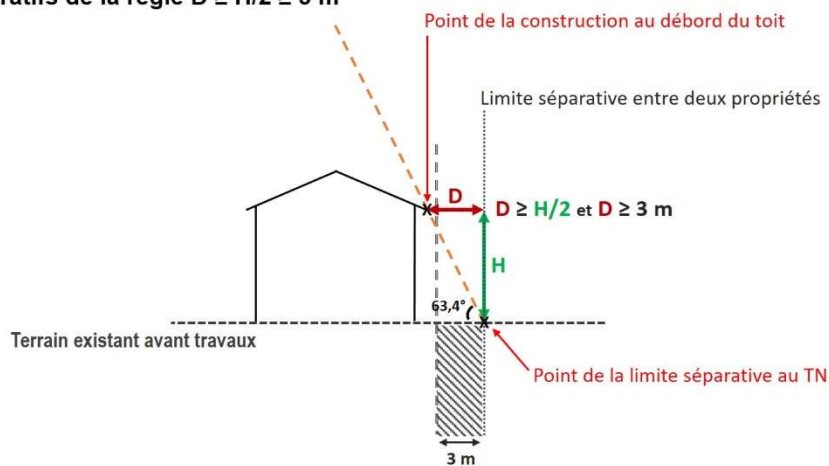
**Règles générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - o soit en limite séparative ;
  - o soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

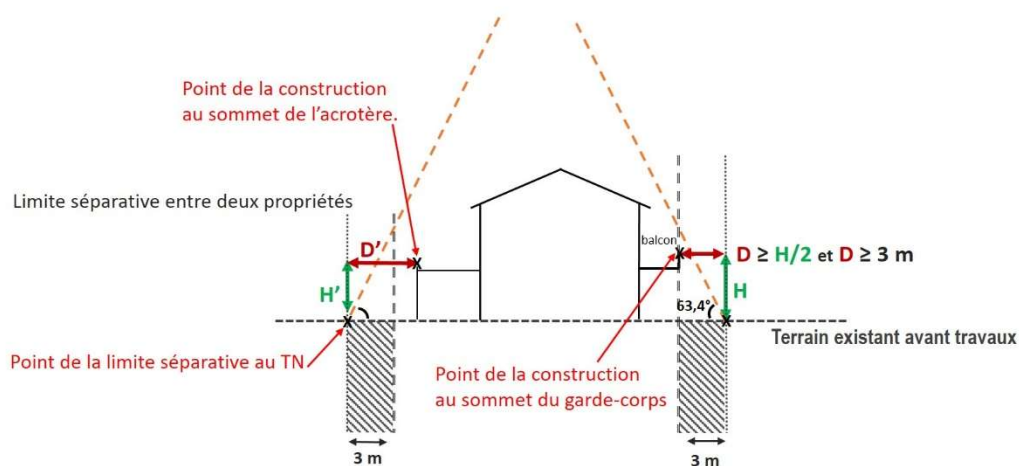
**Règles alternatives**

Des implantations différentes peuvent être prescrites :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou un espace de jardin à protéger identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour les constructions annexes, et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans l'environnement bâti existant ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans l'environnement bâti existant ;
- afin de maintenir des implantations préexistantes en cas de démolition/reconstruction quand ces implantations sont d'une limite latérale à une autre.

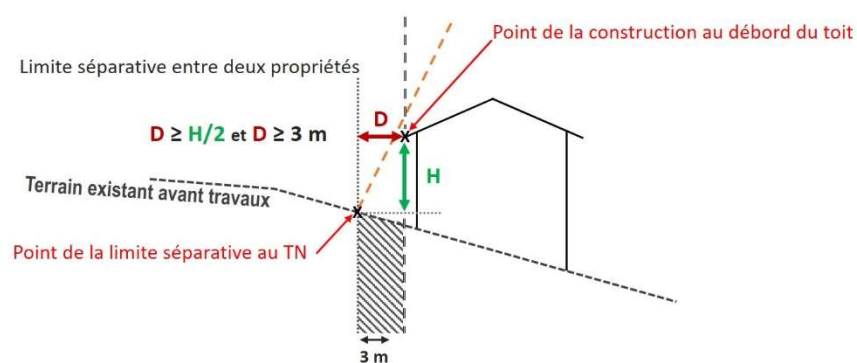
Schémas illustratifs de la règle  $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ 

Si  $H = 7,5 \text{ m}$  au débord de toit, le retrait à respecter ( $D$ ) doit être au moins égal à  $3,75 \text{ m}$  ( $H/2$ ).



Si  $H' = 3,5 \text{ m}$ , le retrait à respecter ( $D'$ ) doit être au moins égal à  $3 \text{ m}$ . Ici  $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$ .

Si  $H = 4 \text{ m}$  au sommet du garde-corps de balcon, le retrait à respecter ( $D$ ) doit être au moins égal à  $3 \text{ m}$ .



Si  $H = 5 \text{ m}$  au débord de toit, le retrait à respecter ( $D$ ) doit être au moins égal à  $3 \text{ m}$ .

***! La hauteur  $H$  est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).***

## ARTICLE Ua.5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua.5.1 Principes d'insertion

*Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.*

#### **La topographie du terrain**

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 5 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à + 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont accolés à la construction principale, les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié. Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements massifs non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.

#### **Le contexte et l'implantation des constructions environnantes**

Bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.

#### **La prise en compte des vues et des principes du bioclimatisme**

Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prend en compte les caractéristiques du site, tels que le relief, les vues et l'exposition au vent et au soleil. La climatisation des constructions cherche à tirer le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air afin de réduire la consommation énergétique. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur. La conception du projet privilégie l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

### Ua.5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.*

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace

public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront prioritairement être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les conduites techniques en façade devront présenter un aspect mat et une couleur proche de celle de la façade enduite
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les formes de toitures admises sont les suivantes :

- les toitures sont à deux ou quatre pans. Elles doivent respecter une pente comprise entre 30 % et 40 % et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes ;
- les lignes de faîtage doivent être parallèles à la façade la plus longue de la construction.

Les couvertures des toitures à pans seront de couleur unie, dans les tons de rouge ou de rouge vieilli. Elles veilleront à respecter le ton général des toitures environnantes. Les teintes noires et grises, ainsi que le panachage de couleurs sont interdits.

Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.

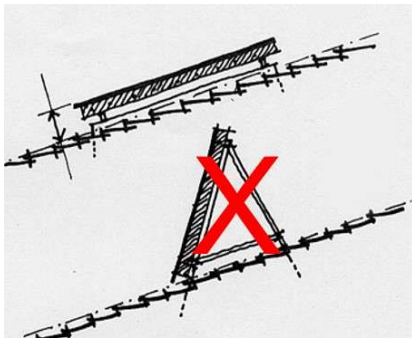


*Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.*

Les règles ci-dessus concernant la forme et la couleur des toitures ne s'imposent pas :

- aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
- aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

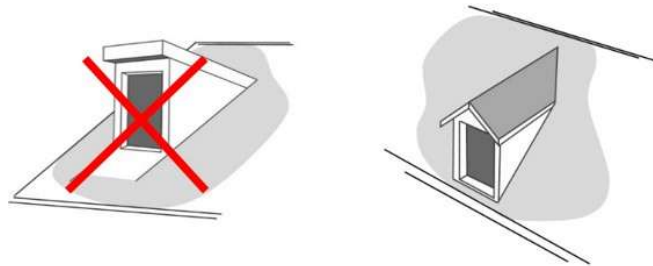
Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



*Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.*

*Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.*

Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



*Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.*

### **CARACTERISTIQUES DES FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. Les enduits doivent être le plus fin possible. Sur les constructions neuves, les finitions rustiques sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits devront l'être dans un délai de 5 ans maximum à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits sur les constructions neuves.

Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Les surfaces des façades doivent être sobres et unis. L'usage de bardage est admis sous réserve de ne pas excéder, par façade, une emprise de 25 % (cette limitation ne concerne pas les constructions annexes).

Les couleurs des façades enduites doivent être déterminées dans le respect des prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Les encadrements des ouvertures seront soulignés par un cadre peint en blanc légèrement teinté de largeur constante (sauf pour les constructions dont les encadrements des ouvertures sont en pierres).

Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...).

Les volets sont :

- soit battants ;
- soit coulissants ;
- soit roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas installé en saillie de la façade ;

et peuvent être de plus basculants.

### CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.

Les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
- de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



*Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.*

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,70 mètre.

Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie. Ils ne doivent en aucun cas être installés sur le domaine public.

## ARTICLE Ua.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Ua.6.1 Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

**ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE****Règle générale pour les espaces libres existants et nouveaux**

Pour les tènements de 500 m<sup>2</sup> et plus, les surfaces traitées en pleine terre doivent représenter une surface minimale de 50 % de l'unité foncière.

Pour les tènements de moins de 500 m<sup>2</sup>, les surfaces traitées en pleine terre doivent représenter une surface minimale de 25 % de l'unité foncière.

Dans le cas d'espaces libres existants ne respectant pas la règle, la réalisation d'annexes ou d'extensions pourra être admise sous réserve que l'emprise au sol maximale créée à compter de la date d'approbation du PLU n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

De même, si les superficies des espaces libres existants bloquent la réalisation d'extensions ou d'annexes, il pourra être admis une surface d'espaces verts de pleine terre inférieure à la règle générale pour la réalisation d'annexes ou d'extensions sous réserve que l'emprise au sol maximale créée à compter de la date d'approbation du PLU n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Les espaces nécessaires à la desserte interne des tènements – pour voitures ou piétons - et au stationnement en surface seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
  - o à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
  - o à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

**Ua.6.2 Plantations**

- Les plantations et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les essences locales et non allergènes doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

**Ua.6.3 Gestion des eaux pluviales**

*Les règles ci-après s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux.*

- Les eaux pluviales doivent être collectées par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant... et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée) en vue de leur rejet avec un débit maîtrisé. A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.
- Elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle (dans la limite du dimensionnement des

ouvrages d'assainissement existants), soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel, ni dans un fossé situé le long d'une route départementale.

- Pour les constructions neuves, en cas d'absence de réseau de type séparatif au droit de la parcelle, il est nécessaire de prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. Ils peuvent être complétés par des systèmes de stockage des eaux pluviales en vue d'utiliser l'eau de pluie pour un usage domestique (système de cuve unique enterrée pouvant servir à la fois au stockage et à la rétention ou réservoir d'eau de pluie autonome installé en surface ou enterré). L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées.

## ARTICLE Ua.7 – STATIONNEMENT

### Ua.7.1 Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	<p>&gt;&gt; Pour les constructions existantes :</p> <p>en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ;</p> <p>ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ;</p> <p>ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).</p>
<b>HABITATION</b>		
Logement	<b>2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette</b> , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	<b>1 place minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette</b> , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

**Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone**, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE Ua.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ua.8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

**Ua.8.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Le long des routes départementales, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de création d'accès ou de modification d'accès existants (se reporter au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).

**ARTICLE Ua.9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Ua.9.1 Alimentation eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Ua.9.2 Assainissement**

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

# CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

La zone Ue correspond à une zone urbaine destinée aux activités économiques situées en périphérie du bourg.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE Ue.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Ue.1.1 Sous destinations de constructions interdites

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans condition. Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites ou ne respectant pas les conditions définies dans la zone.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipement collectif et services publics d'intérêt</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 ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Ue.1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits**

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- La pratique du camping (qu'il soit libre ou sur terrain aménagé), les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

**ARTICLE Ue.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****Ue.2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS PARTICULIERES A RESPECTER
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
	Commerce de gros	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	
	Entrepôt	

**Ue.2.2 Types d'activités soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

**ARTICLE Ue.3 – MIXITE FONCTIONNELLE**

- Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
**ARTICLE Ue.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ue.4.1 Hauteur maximale**

*La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation,*

antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

#### **Ue.4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 5 mètres de la RD 13, et une distance minimale de 3 mètres des autres voies.

#### **Ue.4.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

#### **Règle générale**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $D \geq H/2 \geq 5$  m).

#### **Règles alternatives**

Des implantations différentes peuvent être prescrites :

- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans l'environnement bâti existant.

### **ARTICLE Ue.5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Ue.5.1 Principes d'insertion**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement naturel et bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

#### **Ue.5.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et leurs annexes doivent être déterminés en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

#### **ASPECT DES FAÇADES ET DES TOITURES**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les matériaux destinés à être enduits devront l'être dans un délai de 5 ans maximum à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Les façades devront comporter trois couleurs au plus dans une gamme de gris ou de beige et chaque volume devra être traité avec harmonie.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

## CLOTURES

Les nouvelles clôtures seront composées :

- en limite de voie publique : de murets maçonnés d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'un grillage ou de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
- en limite séparative : de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage devant permettre le passage de la petite faune : des ouvertures ponctuelles, de dimensions avoisinant 20 x 20 cm, seront intégrées en partie basse du grillage environ tous les 50 m.

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,70 mètre.

## ARTICLE Ue.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Ue.6.1 Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne, à la manœuvre et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les surfaces traitées en pleine terre doivent représenter une surface minimale de 20 % de l'unité foncière. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.
- Un arbre de haute tige doit être maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts de pleine terre.
- Le tracé des espaces de circulation des véhicules motorisés est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise au strict nécessaire.
- Les éventuels espaces de stockage extérieur doivent être masqués par la mise en place de filtres végétaux de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Ue.6.2 Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales et non allergènes doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

### Ue.6.3 Gestion des eaux pluviales

*Les règles ci-après s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux.*

- Les eaux pluviales doivent être collectées par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant... et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée) en vue de leur rejet avec un débit maîtrisé. A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.
- Elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle (dans la limite du dimensionnement des ouvrages d'assainissement existants), soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel, ni dans un fossé situé le long d'une route départementale.
- Pour les constructions neuves, en cas d'absence de réseau de type séparatif au droit de la parcelle, il est nécessaire de prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur.

- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. Ils peuvent être complétés par des systèmes de stockage des eaux pluviales en vue d'utiliser l'eau de pluie pour un usage domestique (système de cuve unique enterrée pouvant servir à la fois au stockage et à la rétention ou réservoir d'eau de pluie autonome installé en surface ou enterré). L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées.

## **ARTICLE Ue.7 – STATIONNEMENT**

### Ue.7.1 Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE Ue.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### Ue.8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

### Ue.8.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Le long des routes départementales, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de création d'accès ou de modification d'accès existants (se reporter au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).

## **ARTICLE Ue.9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Ue.9.1 Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Ue.9.2 Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

# CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI correspond à une zone urbaine destinée à des équipements sportifs et de loisirs.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE UI.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### UI.1.1 Sous destinations de constructions interdites

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans condition. Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipement collectif et services publics d'intérêt</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 ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif		X	
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**UI.1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits**

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- La pratique du camping (qu'il soit libre ou sur terrain aménagé), les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

**ARTICLE UI.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UI.2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS PARTICULIERES CUMULATIVES A RESPECTER
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres équipements recevant du public	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).

# CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits afin de ne pas compromettre l'urbanisation future. Le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation ne pourra être considérée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2030 et reste conditionnée à l'amélioration des performances de l'assainissement collectif permettant d'assurer le traitement des eaux usées générées par son urbanisation (travaux de réhabilitation et d'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration de la Baise).

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2AU.1.1 Sous destinations de constructions interdites

- Toutes les sous-destinations de constructions sont interdites, tant que les conditions nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone définies à l'article 2AU.2 ne sont pas remplies.

#### 2AU.1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Tout usage, affectation des sols et activité sont interdits, tant que les conditions nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone définies à l'article 2AU.2 ne sont pas remplies.

### ARTICLE 2AU.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée :
  - o au respect de l'échéancier suivant : à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030 ;
  - o à l'amélioration des performances de l'assainissement collectif permettant d'assurer le traitement des eaux usées générées par son urbanisation (travaux de réhabilitation et d'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration de la Baise).

# CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un sous-secteur Ap correspondant à une zone agricole protégée pour des motifs paysagers ;
- un sous-secteur Ae correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vue de permettre exceptionnellement des constructions nécessaires à des activités économiques.

Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone A et ses sous-secteurs Ap et Ae. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone A et ses sous-secteurs, ce qui est alors précisé.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE A.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### A.1.1 Sous destinations de constructions interdites

- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article A.2.1 sont interdites.

#### A. 1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article A.2.2 sont interdits

### ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### A.2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières

ZONE	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS PARTICULIERES A RESPECTER
A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</li> <li>- en tant que locaux accessoires à un bâtiment agricole : les constructions 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 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.</li> </ul> <p><b>Tout local accessoire à usage de logement</b> doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement</li> </ul>

A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activité d'élevage : être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ;</li> <li>- autre activité agricole : être intégré dans une construction de conditionnement/transformation des produits issus de l'exploitation, et présenter une emprise au sol inférieure à la partie de la construction dédiée au conditionnement/transformation ;</li> <li>- construction principale : ne pas dépasser 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;</li> <li>- constructions annexes (hors piscine) : leur emprise au sol totale sur une unité foncière ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent de plus être implantées à moins de 20 m de la construction principale dont elles dépendent.</li> </ul>
A et Ap	Habitation	Logement	<p>Seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone A ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 40 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 225 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>De plus, les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A à la date d'approbation du PLU</b> sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ;</li> <li>- que ces annexes soient implantées à moins de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;</li> <li>- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul>
Ae	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'emprise au sol de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;</li> </ul>
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	

			- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) n'excède pas 50 m <sup>2</sup> par unité foncière.
<b>A, Ae, Ap</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

#### **Dispositions spécifiques aux changements de destination :**

Seules les constructions déjà existantes identifiées au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas modifier le volume bâti et sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. De plus, le changement de destination ne sera admis que s'il vise la sous-destination logement.

Pour rappel, l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme soumet le changement de destination en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **A.2.2 Types d'activités soumises à des conditions particulières**

<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sont admis dans deux conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit correspondre à des installations agrivoltaïques ;</li> <li>o soit être liés à une habitation et sous réserve que la puissance crête soit inférieure à 3 kilowatts, que la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80 mètres et d'être implantés à moins de 20 m du bâtiment d'habitation dont ils dépendent.</li> </ul> </li> <li>- Le camping à la ferme sous réserve d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.</li> <li>- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; y compris les installations classées.</li> <li>- Les 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 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.</li> </ul>
<b>Ap et Ae</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sont admis à condition d'être liés à des constructions existantes et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o que la puissance crête soit inférieure à 3 kilowatts ;</li> <li>o que la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80 mètres ;</li> <li>o d'être implantés à moins de 20 m du bâtiment d'habitation dont ils dépendent.</li> </ul> </li> </ul>
<b>A, Ap et Ae</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.</li> <li>- Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile sont admises sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de toute habitation et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles devront faire l'objet d'un camouflage adapté au contexte local (ex : présenter une apparence d'un sapin) de telle sorte qu'elles ne soient pas reconnaissables dans le paysage.</li> </ul>

- Toute installation nécessaire à des équipements collectifs – à l'exception des ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol et des antennes-relais de radiotéléphonie mobile – est admise à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A.4.1 Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

#### Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

	SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
A	Construction nécessaire à l'activité agricole	15 mètres	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
	Local accessoire à usage de logement	10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.	
	Construction annexe à un local accessoire à usage de logement	La hauteur est limitée à 3,50 m ( <u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	
	SOUS-DESTINATION LOGEMENT	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
	Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
	Construction annexe admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m ( <u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	

Ae	SOUS-DESTINATIONS ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET INDUSTRIE	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
	Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	<b>3,50 mètres</b> , soit 1 niveau (R)
	Construction annexe admise dans la zone	La hauteur est limitée à <b>3,50 m</b> ( <i>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</i> dans le cas d'une toiture à pans).	

### Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des installations agricoles ou industrielles qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées nécessitent des hauteurs plus importantes (silos...) ;
- pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

#### A.4.2 Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.

#### A.4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.*

### Règles générales

- A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 15 mètres.
Habitation	Logement	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 5 mètres.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	

- Le long des routes départementales, des marges de recul sont applicables au-delà des panneaux d'agglomération. Elles sont reportées au plan de zonage. Les dispositions spécifiques liées à ces marges de recul figurent au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).

### Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou une continuité écologique reportés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant.

#### A.4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.*

### Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $D \geq H/2 \geq 5$  m).

### Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou une continuité écologique reportés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant ;
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant.
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant.

## ARTICLE A.5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A.5.1 Principes d'insertion

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- L'implantation des grands volumes sera étudiée en fonction du relief. Un faitage principal unique doit être privilégié. Ce faitage principal doit être dans le sens de la plus grande longueur de la construction et respecter un principe de parallélisme aux courbes de niveaux, sauf si la configuration du relief ne s'y prête pas.
- Pour atténuer l'effet massif et linéaire de grands volumes (façades de construction d'une longueur supérieure à 20 m), il est possible :
  - o d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture interdits) ;
  - o de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, ou l'utilisation de plusieurs matériaux,
  - o d'opter pour plusieurs volumes bâtis plutôt qu'un volume unique et imposant ;

- de prévoir la plantation d'espèces végétales (essences locales, cf. liste en annexe) à proximité et au pied de la construction pour rompre le caractère linéaire de la construction.

### **A.5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.*

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront prioritairement être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les conduites techniques en façade devront présenter un aspect mat et une couleur proche de celle de la façade enduite.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES, INDUSTRIELS ET A VOCATION COMMERCIALE**

##### **CARACTERISTIQUES DES FAÇADES**

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrets, sobres, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Privilégier des tons qui s'intègrent avec l'environnement immédiat et général, de teintes sombre (marron, brun, gris-vert, kaki). Les teintes vives, claires (blanc, gris clair, beige) ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites. Une harmonie des teintes est obligatoire sur la totalité de la construction principale et des bâtiments annexes. Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...). Les matériaux destinés à être enduits devront l'être dans un délai de 5 ans maximum à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

##### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Les toitures seront à 2 pans. La pente de toit sera comprise entre 15 et 45 %.

Afin d'apporter plus de légèreté à l'ensemble, une dépassée de toiture pourra être réalisée.

Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans.

La couleur des toitures doit être mate et en harmonie avec la façade.

## CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

### Zone Ae

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,70 mètre.

Les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés d'une hauteur maximale de 50 cm surmontés d'un grillage ;
- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

### Zone A et Ae

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES, AUX LOCAUX ACCESSOIRES A USAGE DE LOGEMENTS RELEVANT DE LA SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE, ET A LEURS ANNEXES**

## CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les formes de toitures admises sont les suivantes :

- les toitures sont à deux ou quatre pans. Elles doivent respecter une pente comprise entre 30 % et 40 % et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes ;
- les lignes de faîtage doivent être parallèles à la façade la plus longue de la construction.

Les couvertures des toitures à pans seront de couleur unie, dans les tons de rouge ou de rouge vieilli. Elles veilleront à respecter le ton général des toitures environnantes. Les teintes noires et grises, ainsi que le panachage de couleurs sont interdits.

Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.

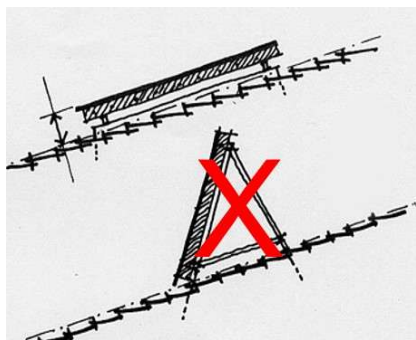


*Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.*

Les règles ci-dessus concernant la forme et la couleur des toitures ne s'imposent pas :

- aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
- aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

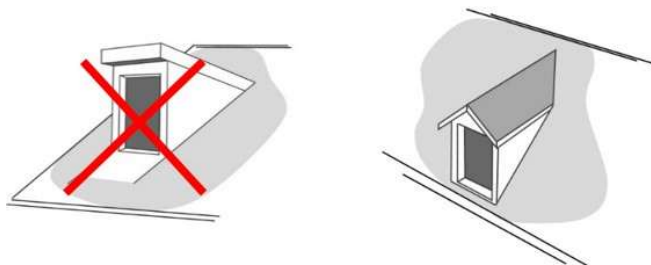
Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



*Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.*

*Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.*

Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



*Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.*

### CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. Les enduits doivent être le plus fin possible. Sur les constructions neuves, les finitions rustiques sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits devront l'être dans un délai de 5 ans maximum à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits sur les constructions neuves.

Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Les surfaces des façades doivent être sobres et unis. L'usage de bardage est admis sous réserve de ne pas excéder, par façade, une emprise de 25 % (cette limitation ne concerne pas les constructions annexes).

Les couleurs des façades enduites doivent être déterminées dans le respect des prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...).

Les volets sont :

- soit battants ;
- soit coulissants ;
- soit roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas installé en saillie de la façade ;

et peuvent être de plus basculants.

### CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.

Les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



*Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.*

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,70 mètre.

Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie. Ils ne doivent en aucun cas être installés sur le domaine public.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

## **ARTICLE A.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **A.6.1 Espaces libres**

- L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il prend également en compte la topographie, la géologie et la configuration du

terrain - notamment pour limiter le phénomène de ruissellement - la gestion de l'eau pluviale, les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt (identifiés ou non au règlement graphique) dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Les espaces nécessaires à la desserte interne des tènements – pour voitures ou piétons - et au stationnement en surface seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Le traitement des espaces libres autour des bâtiments d'exploitation agricole ou des entrepôts doit participer à l'insertion paysagère de la construction dans son environnement.

#### **A.6.2 Plantations**

- Les plantations et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les essences locales et non allergènes doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

#### **A.6.3 Gestion des eaux pluviales**

*Les règles ci-après s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux.*

- Les eaux pluviales doivent être collectées par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant... et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée) en vue de leur rejet avec un débit maîtrisé. A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.
- Elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle (dans la limite du dimensionnement des ouvrages d'assainissement existants), soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel, ni dans un fossé situé le long d'une route départementale.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. Ils peuvent être complétés par des systèmes de stockage des eaux pluviales en vue d'utiliser l'eau de pluie pour un usage domestique (système de cuve unique enterrée pouvant servir à la fois au stockage et à la rétention ou réservoir d'eau de pluie autonome installé en surface ou enterré). L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées.

### **ARTICLE A.7 – STATIONNEMENT**

#### **A.7.1 Véhicules particuliers**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### A.8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

#### A.8.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Le long des routes départementales, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de création d'accès ou de modification d'accès existants (se reporter au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### ARTICLE A.9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A.9.1 Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### A.9.2 Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées domestiques est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

# CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous-secteur Npv correspondant à une zone naturelle dans laquelle l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol est admise.

Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone N et son sous-secteur Npv. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone N et son sous-secteur, ce qui est alors précisé.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE N.1 - INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### N.1.1 Sous destinations de constructions interdites

- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article N.2.1 sont interdites.

#### N. 1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article N.2.2 sont interdits

### ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### N.2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières

ZONE	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS PARTICULIERES A RESPECTER
N	Habitation	Logement	<p>Seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone N ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 40 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 225 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>De plus, les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone N à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</b></p>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ;</li> <li>- que ces annexes soient implantées à moins de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;</li> <li>- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul>
<b>N et Npv</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

### N.2.2 Types d'activités soumises à des conditions particulières

<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile sont admises sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de toute habitation, de ne pas impacter les éléments de la trame verte et bleue reportés au plan de zonage, et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles devront faire l'objet d'un camouflage adapté au contexte local (ex : présenter une apparence d'un sapin) de telle sorte qu'elles ne soient pas reconnaissables dans le paysage.</li> <li>- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sont admis à condition d'être liés à des constructions existantes et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o que la puissance crête soit inférieure à 3 kilowatts ;</li> <li>o que la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80 mètres ;</li> <li>o d'être implantés à moins de 20 m du bâtiment d'habitation dont ils dépendent.</li> </ul> </li> <li>- Toute installation nécessaire à des équipements collectifs – à l'exception des ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol et des antennes-relais de radiotéléphonie mobile – est admise à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou d'être liés à l'aménagement de pistes forestières nécessaires à l'exploitation des forêts à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur, à l'accueil et la découverte par le public ou à l'entretien des milieux naturels, sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols et de respecter le caractère naturel des lieux.</li> <li>- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels.</li> </ul>
<b>Npv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sont admis quelle que soit leur puissance.</li> </ul>

### **ARTICLE N.3 – MIXITE FONCTIONNELLE**

- Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N.4.1 Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

#### Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

	SOUS-DESTINATION LOGEMENT	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
N	Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
	Construction annexe admise dans la zone	La hauteur est limitée à <b>3,50 m</b> ( <u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	

#### Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

#### N.4.2 Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.

#### N.4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

**Règles générales**

- A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Habitation	Logement	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 5 mètres.

- Le long des routes départementales, des marges de recul sont applicables au-delà des panneaux d'agglomération. Elles sont reportées au plan de zonage. Les dispositions spécifiques liées à ces marges de recul figurent au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).

**Règles alternatives**

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou une continuité écologique reportés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant.

**N.4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.*

**Règle générale**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $D \geq H/2 \geq 5$  m).

**Règles alternatives**

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- afin de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou une continuité écologique reportés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur ce qui est protégé, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant ;
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, tout en veillant à l'harmonie de l'implantation choisie dans le paysage environnant.

**ARTICLE N.5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****N.5.1 Principes d'insertion**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

## N.5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront prioritairement être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les conduites techniques en façade devront présenter un aspect mat et une couleur proche de celle de la façade enduite

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES ET A LEURS ANNEXES**

#### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Les formes de toitures admises sont les suivantes :

- les toitures sont à deux ou quatre pans. Elles doivent respecter une pente comprise entre 30 % et 40 % et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes ;
- les lignes de faîtage doivent être parallèles à la façade la plus longue de la construction.

Les couvertures des toitures à pans seront de couleur unie, dans les tons de rouge ou de rouge vieilli. Elles veilleront à respecter le ton général des toitures environnantes. Les teintes noires et grises, ainsi que le panachage de couleurs sont interdits.

Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.

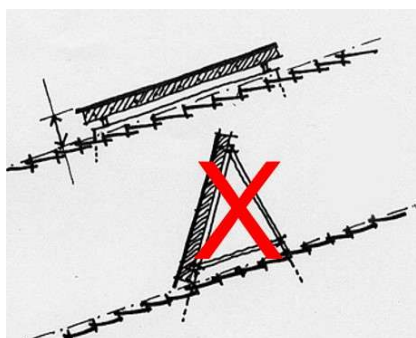


*Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.*

Les règles ci-dessus concernant la forme et la couleur des toitures ne s'imposent pas :

- aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
- aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

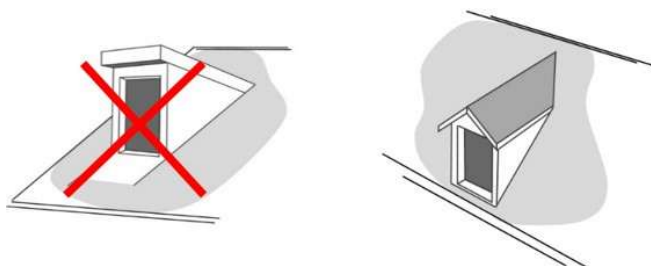
Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



*Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.*

*Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.*

Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



*Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.*

### **CARACTERISTIQUES DES FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. Les enduits doivent être le plus fin possible. Sur les constructions neuves, les finitions rustiques sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits devront l'être dans un délai de 5 ans maximum à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits sur les constructions neuves.

Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Les surfaces des façades doivent être sobres et unis. L'usage de bardage est admis sous réserve de ne pas excéder, par façade, une emprise de 25 % (cette limitation ne concerne pas les constructions annexes).

Les couleurs des façades enduites doivent être déterminées dans le respect des prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...).

Les volets sont :

- soit battants ;
- soit coulissants ;
- soit roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas installé en saillie de la façade ;

et peuvent être de plus basculants.

### CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.

Les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



*Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.*

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,70 mètre.

Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie. Ils ne doivent en aucun cas être installés sur le domaine public.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES**

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

## **ARTICLE N.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **N.6.1 Espaces libres**

- L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il prend également en compte la topographie, la géologie et la configuration du terrain - notamment pour limiter le phénomène de ruissellement - la gestion de l'eau pluviale, les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt (identifiés ou non au règlement graphique) dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Les espaces nécessaires à la desserte interne des tènements – pour voitures ou piétons - et au stationnement en surface seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

### **N.6.2 Plantations**

- Les plantations et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les essences locales et non allergènes doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

### **N.6.3 Gestion des eaux pluviales**

*Les règles ci-après s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux.*

- Les eaux pluviales doivent être collectées par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant... et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée) en vue de leur rejet avec un débit maîtrisé. A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.
- Elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle (dans la limite du dimensionnement des ouvrages d'assainissement existants), soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. Ils peuvent être complétés par des systèmes de stockage des eaux pluviales en vue d'utiliser l'eau de pluie pour un usage domestique (système de cuve unique enterrée pouvant servir à la fois au stockage et à la rétention ou réservoir d'eau de pluie autonome installé en surface ou enterré). L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées.

## **ARTICLE N.7 – STATIONNEMENT**

### **N.7.1 Véhicules particuliers**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE N.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **N.8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

### **N.8.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Le long des routes départementales, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de création d'accès ou de modification d'accès existants (se reporter au Chapitre 1 Dispositions générales, partie 5 – Prescriptions graphiques du règlement, mesures relatives aux routes départementales).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

## **ARTICLE N.9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **N.9.1 Alimentation eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **N.9.2 Assainissement**

- Le raccordement au réseau des eaux usées domestiques est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

# ANNEXES

## VEGETATION CONSEILLEE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Les haies dans la campagne sont composées d'essences multiples - saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine - qui entrent dans leur composition. Elles procurent abri et nourriture pour la petite faune, les oiseaux et insectes. Elles changent de teintes au cours des saisons... On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Plusieurs critères déterminent le choix des végétaux à planter : l'adaptation au sol, à l'altitude et au climat, la rapidité de la croissance, la silhouette de l'espèce, la fonction du végétal (agrément, ombrage, production...).

Privilégier pour la composition d'une haie végétale la plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou d'arbustes plus ou moins alignés. Si la fonction d'une haie est de clôturer, on lui attribue aussi souvent un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son jardin, amortir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent), se protéger d'intrusions (haies défensives épineuses)...

A plus grande échelle, les haies constituent le squelette d'un paysage, elles le structurent et en assurent l'unité. Elles reflètent alors un certain environnement pédoclimatique typique d'une région, d'un terroir. Leur fonction écologique est déterminante pour le maintien de la petite faune, des oiseaux et des insectes.

La liste de végétaux conseillés ci-dessous vise à préserver les caractéristiques du paysage communal en privilégiant l'usage d'essences adaptées sur le territoire.

### Essences d'arbres

Les arbres tempèrent : ils apportent ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand leurs feuilles sont tombées.

Saule marsault *Salix caprea* (croissance moyenne, taille maxi 10 - 12 m)

Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* (croissance rapide, taille maxi 10 m)

Bouleau verruqueux *Betula verrucosa* (croissance moyenne, taille maxi 15 m - 20 m)

Alisier torminale *Sorbus torminalis* (croissance lente, taille maxi 10 – 25 m)

Erable plane *Acer platanooides* (croissance moyenne, taille maxi 20 – 25 m)

Robinier *Robinia pseudoacacia* (croissance rapide, taille maxi 15 – 20 m)

Tilleul *Tilia* (croissance rapide, taille maxi 40 m)

Chêne *Quercus* (croissance rapide, taille variable selon l'espèce)

Frêne *Fraxinus* (croissance rapide, taille maxi 30 – 40 m)

Hêtre *Fagus sylvatica* (croissance lente, taille maxi 10 – 40 m)



Saule marsault

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier torminale

Erable plane

**Essences d'arbustes**

- Cassissier *Ribes nigrum* (fruits en confiture, taille 1 à 1,50 m)  
 Groseillier rouge *Ribes rubrum* (buissonnant, fruits appréciés, taille maxi 1,50 m)  
 Groseillier épineux *Ribes grossularia* (buissonnant, taille 0,80 à 1,50 m)  
 Eglantier des jardins *Rosa canina* (buissonnant, taille maxi 5 m)  
 Rosier rugueux *Rosa rugosa* (port dressé, taille maxi 2 m)  
 Cornouiller mâle *Cornus mas* (feuillage ornemental, floraison ornementale, taille moyenne 2 - 5 m)  
 Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (rameaux en vannerie, taille moyenne 4 - 5 m)  
 Viorne obier *Viburnum opulis* (floraison ornementale, taille moyenne 2 - 4 m)  
 Chèvrefeuille à balais *Lonicera xylosteum* (taille moyenne 2 - 3 m)  
 Lilas commun *Syringa vulgaris* (floraison odorante – taille maxi 5 - 7 m)  
 Amélanchier commun *Amelanchier vulgaris* (floraison ornementale, taille moyenne 1 - 3 m)  
 Aubépine *Crataegus monogyna* (port dressé, floraison abondante, taille maxi 10 m)  
 Cytise aubour *Laburnum anagyroides* (fleurs toxiques, croissance rapide, taille moyenne 5 – 10 m)  
 Noisetier *Corylus avellana* (buissonnant, espèce à fruits secs, taille moyenne 3 à 4 m)  
 Charme *Carpinus Betulus* (buissonnant élancé, taille moyenne 5 -10 m )  
 Forthysia *Forsythia Intermedia* (floraison ornementale, taille moyenne 1 – 2,5 m)  
 Fusains *Euonymus* (fruits très colorés, taille moyenne 3 - 8 m)  
 Seringuat *Philadelphus* (floraison odorante – taille moyenne 2 – 3 m)  
 Sureau noir *Sambucus nigra* (floraison odorante – taille maxi 6 m)  
 Amélanchier à feuilles ovale *Amelanchier ovalis* (buissonnant – taille moyenne 1 – 3 m)  
 Laurier *Laurus nobilis* (feuille aromatique– taille moyenne 10 m)  
 Buis *Buxus* (buissonnant– taille moyenne 2,5 m)  
 Photinias *Photinia fraseri* (feuilles bicolores, taille moyenne 1,50 m)  
 Cotonéasters *Cotoneaster* (fruits rouges très décoratifs, taille moyenne 4 -6 m)



Cassissier

Eglantier des jardins

Chèvrefeuille

Viorne obier

Aubépine

## NUANCIER

Les couleurs des façades enduites respecteront le nuancier ci-après défini à partir de la gamme "48 teintes minérales" de PAREXLANKO.

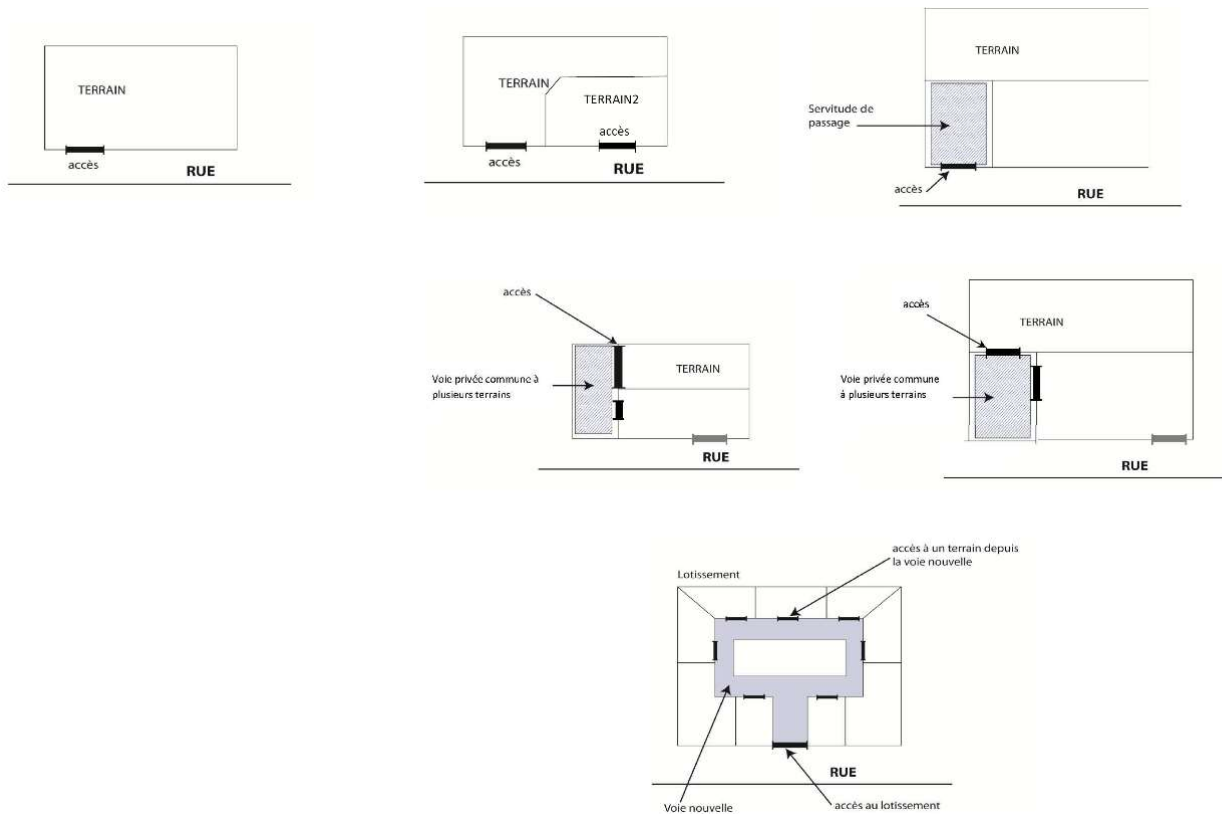
Si l'enduit proposé est de marque PAREXLANKO, il devra obligatoirement être choisi parmi les 35 nuances sélectionnées ci-après. Les échantillons sont consultables si besoin en mairie. Sinon, le pétitionnaire devra montrer que sa proposition de couleur est équivalente à l'une d'entre elles.

 <b>G20</b> 1005-Y20R 0,27	 <b>T80</b> 1510-Y20R 0,44	 <b>T60</b> 2010-Y 0,54	 <b>J30</b> 0515-Y20R 0,41	 <b>J50</b> 1020-Y20R 0,33	 <b>J60</b> 1030-Y20R 0,40	 <b>R20</b> 1015-Y40R 0,33
 <b>G10</b> 0804-Y30R 0,25	 <b>V10</b> 1005-Y10R 0,41	 <b>G40</b> 3005-Y20R 0,61	 <b>J40</b> 1010-Y20R 0,31	 <b>J10</b> 1020-Y30R 0,37	 <b>R40</b> 1515-Y50R 0,43	 <b>O50</b> 1010-Y60R 0,36
 <b>G00</b> 0502-Y50R 0,24	 <b>G30</b> 1502-Y50R 0,43	 <b>G50</b> 2500-N 0,60	 <b>O30</b> 0505-Y50R 0,28	 <b>T20</b> 0507-Y40R 0,30	 <b>O20</b> 0515-Y50R 0,33	 <b>O60</b> 1020-Y50R 0,38
 <b>V20</b> 0804-G20Y 0,35	 <b>J20</b> 0907-Y10R 0,30	 <b>J39</b> 0907-Y30R 0,30	 <b>O10</b> 0507-Y40R 0,29	 <b>T50</b> 1010-Y30R 0,35	 <b>R10</b> 1010-Y80R 0,29	 <b>R30</b> 1510-Y60R 0,44
 <b>T40</b> 0907-Y50R 0,33	 <b>R60</b> 1015-Y70R 0,39	 <b>O40</b> 1015-Y30R 0,41	 <b>T70</b> 1015-Y30R 0,50	 <b>T10</b> 1505-Y60R 0,45	 <b>R50</b> 1020-Y60R 0,47	 <b>T90</b> 1510-Y40R 0,43

## LEXIQUE

### Accès

- L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



### Acrotère

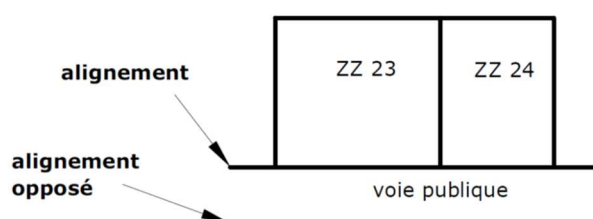
- L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement

- Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

### Alignement

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
- L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



**Aménagement**

- Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

**Annexe**

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

**Assainissement individuel**

- Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

**Auvent**

- Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'auvent peut être aussi bien en toile (une banne) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

**Bâtiment**

- Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Carport**

- Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

**Changement de destination**

- Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

**Chaussée**

- Partie d'une voie où les voitures circulent.

**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.

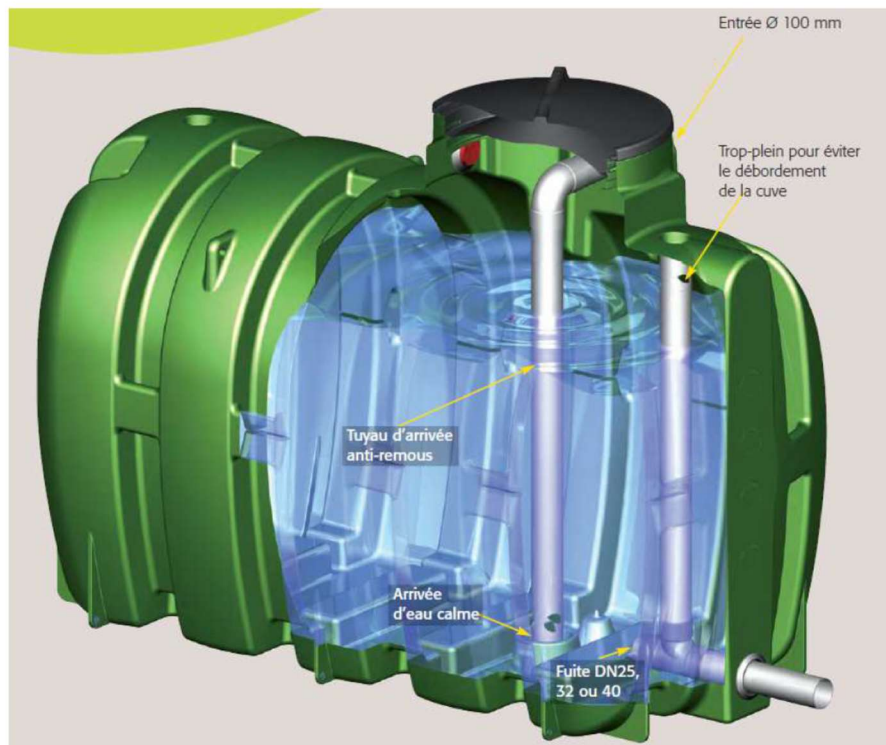
**Construction existante**

- 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.

**Cuve de rétention des eaux pluviales**

- Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel.

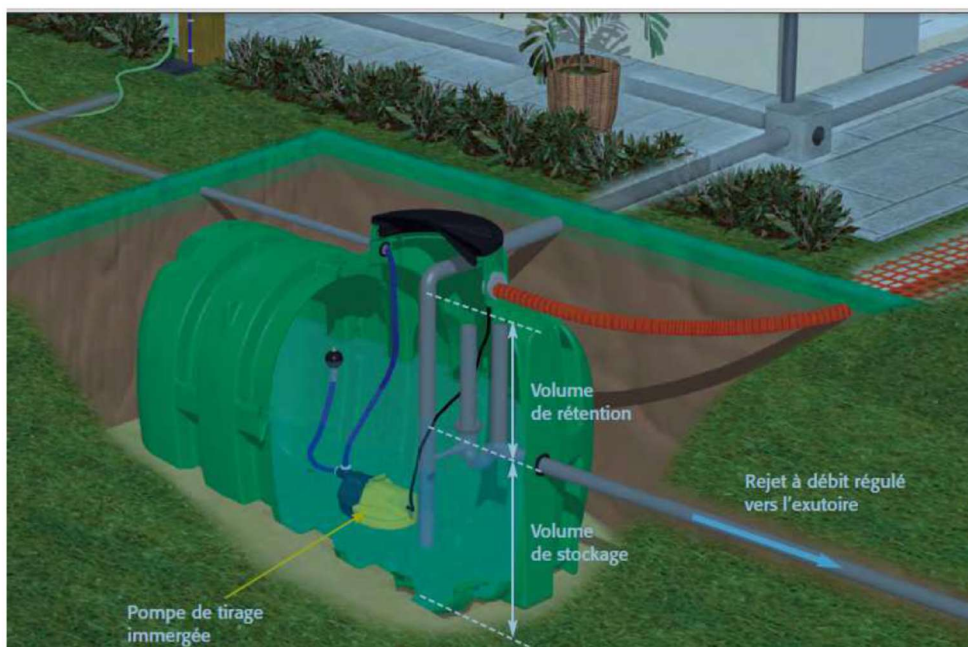
### Cuve de Rétention



### **Cuve de rétention et de stockage des eaux pluviales**

- Cuve enterrée qui permet à la fois de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé (dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel) et de la récupérer pour un usage domestique.

### Cuve de stockage et rétention

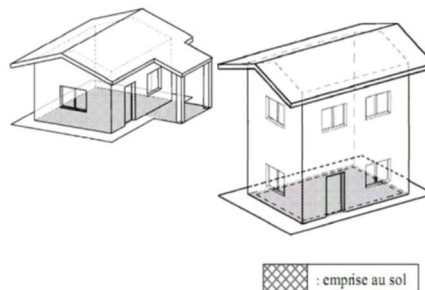


### Déblais

- Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

### Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.



### Exhaussement

- Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

### Extension

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

### Exploitation agricole

- D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#). »

### Façade

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

### Faîtage

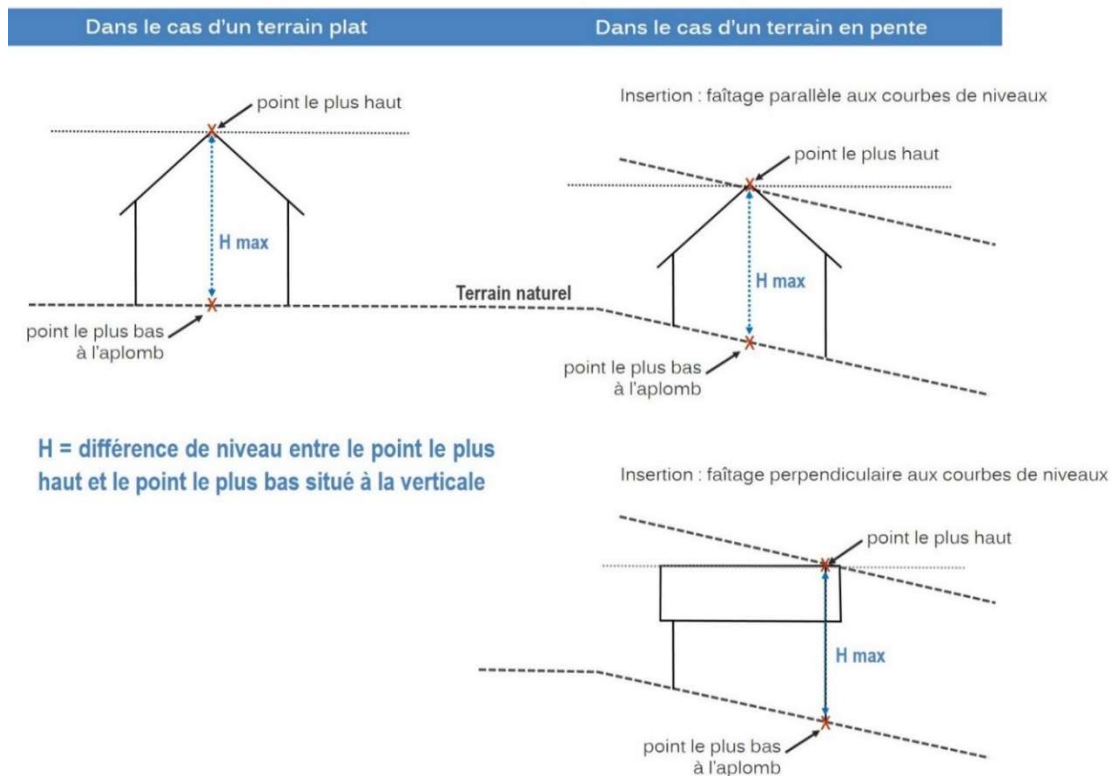
- Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### 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 naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou

au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

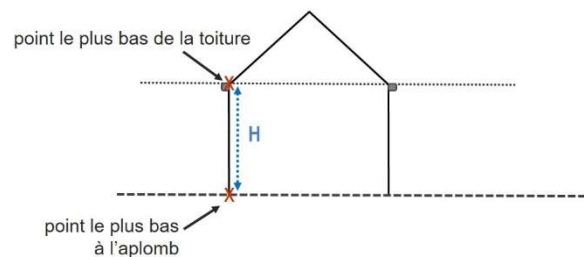
#### Schémas illustratifs pour le calcul de la hauteur maximale



#### Hauteur d'une construction à l'égout de toiture

- L'égout du toit s'entend comme étant la partie basse de la toiture. La hauteur d'une construction à l'égout de toiture se mesure à la dernière tuile de la toiture avant l'égout (TA. Toulon, 3 avril 2018, req. n°15-04150).

#### Schéma illustratif pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit



**H = différence entre le point le plus bas de la toiture et le point le plus bas situé à la verticale**

#### Limites séparatives

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

#### Lotissement

- Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible. Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

### Mur de soutènement

- Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

### Niveau

- Volume compris entre deux planchers successifs.

### Pergola

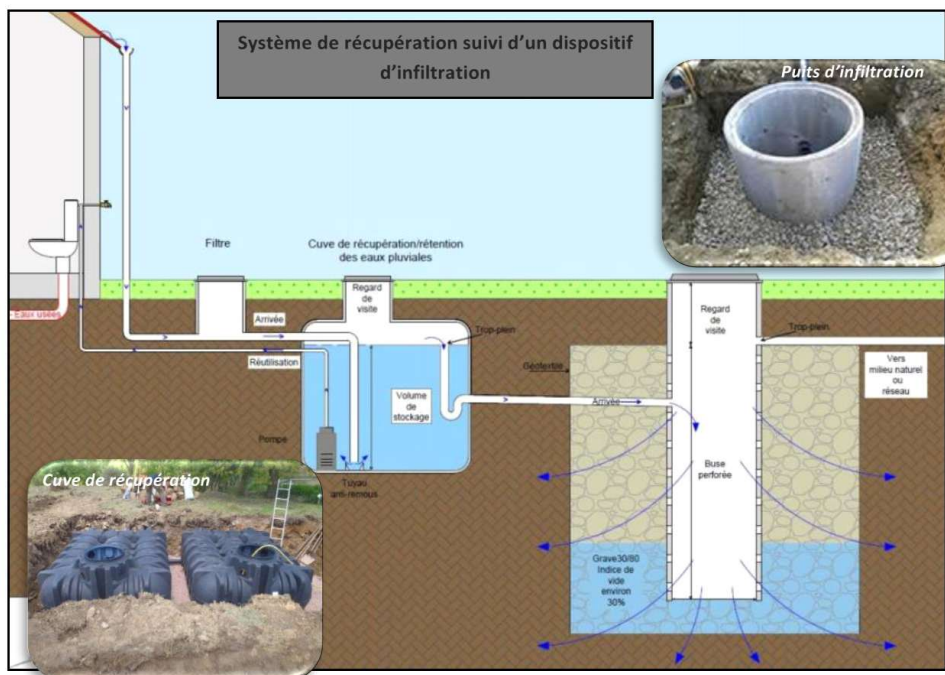
- Petite construction de jardin qui sert de support à des plantes grimpantes.

### Pergola bioclimatique

- La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

### Puits d'infiltration des eaux pluviales

- Un puits d'infiltration est un puits souterrain constitué d'anneaux individuels en béton ou de conteneurs préfabriqués en plastique, de sorte à créer une structure fermée permettant de capturer les eaux en vue de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol. En fonction de la conception du puits, l'eau s'infiltrer soit uniquement par le fond ouvert, soit par les parois latérales perforées. Le puits a besoin d'un certain volume pour que de grandes quantités d'eau puissent d'abord s'accumuler et ensuite s'écouler progressivement.



### Local accessoire

- Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

**R+1**

- Une maison en R+1 est une maison constituée de **deux niveaux** (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1<sup>er</sup> étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagés ou non.

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.

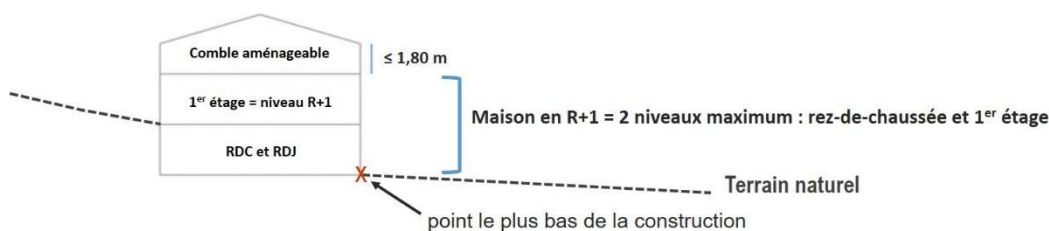
Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que la hauteur du comble au droit de la façade ne dépasse pas 1,80 m (hauteur à mesurer en considérant en point bas le niveau de plancher et en point haut la jonction extérieure du mur de la façade et de la toiture). Si cette hauteur est supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



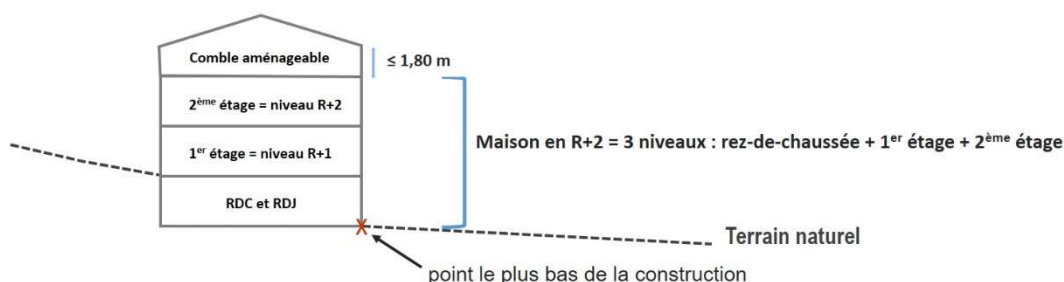
Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant. Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



**Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.**

Le 1<sup>er</sup> étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.

**Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.**



**Remblai**

- Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Réservoir d'eau de pluie**

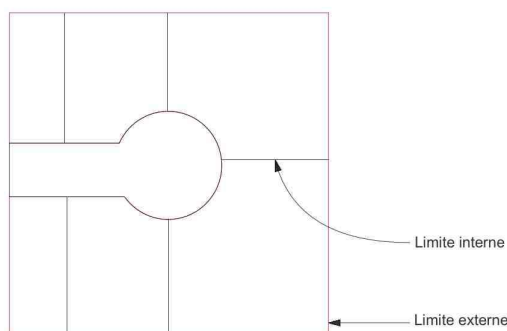
- Un réservoir d'eau de pluie est un contenant installé en surface ou enterré permettant de collecter et de stocker les eaux pluviales en vue de les utiliser pour un usage domestique.

**Retrait aux limites séparatives (cas des opérations d'ensemble)**

- Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose** ».

Aussi, en l'absence de précision au règlement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique uniquement sur les limites externes de l'opération.

**Surface de plancher**

- La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

**Terrain existant avant travaux ou également terrain naturel**

- Relief d'un terrain tel qu'il est à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

**Unité foncière**

- La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat*, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

**Véranda**

- Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

**Voies et emprises publiques**

- La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...