



DOCUMENT DE TRAVAIL (24/03/2021)

Date d'arrêt

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Cœur de Charente en date du XX,
A Tourriers, le XX
Le Président,

Christian Croizard

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce du PLUi

4.1

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Cœur de Charente

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	7
2. DEFINITIONS	13
3. DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	22
3.1 Les conditions de desserte des terrains.....	23
3.1.1 Les accès	23
3.1.2 Les voies de circulation	23
3.1.3 Le stationnement.....	24
3.1.4 L'alimentation en eau potable	26
3.1.5 La gestion des eaux usées.....	26
3.1.6 La gestion des eaux pluviales	26
3.1.7 La gestion des déchets.....	26
3.1.8 Les réseaux d'énergie	27
3.1.9 Les infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	27
3.2 Les performances énergétiques et environnementales	27
3.3 Les autres dispositions.....	28
3.3.1 Les servitudes d'utilité publique	28
3.3.2 Les secteurs soumis à des risques.....	28
3.3.3 Les routes classées à grande circulation	28
3.3.4 Les secteurs affectés par le bruit	29
3.3.5 Le règlement de voirie départementale de la Charente	30
3.3.6 Le défrichement soumis à autorisation administrative.....	30
3.3.7 Dispositions particulières	30
4. DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	32
4.1 Les dispositions relatives à la diversité commerciale.....	33
4.2 Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	33
4.2.1 Les Espaces boisés classes	33
4.2.2 Autres espaces de la trame verte (haies, etc.)	33
4.2.3 Les cours d'eau	34
4.3 Les dispositions relatives aux déplacements	34
4.3.1 Les voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer	34
4.4 Les dispositions relatives au patrimoine	34
4.4.1 Les sites archéologiques	34
4.4.2 Les éléments/constructions à protéger	34
4.4.3 Les changements de destination	35
4.5 Les dispositions relatives aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol..	35

4.6 Les dispositions relatives aux secteurs à protéger pour des motifs paysagers	36
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	37
5.1 Le secteur Ua	39
5.1.1 Usages des sols et destination des constructions	39
5.1.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	40
5.1.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	45
5.2 Le secteur Ub	48
5.2.1 Usages des sols et destination des constructions	48
5.2.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	50
5.2.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	54
5.3 Le secteur Uc	58
5.3.1 Usages des sols et destination des constructions	58
5.3.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	59
5.3.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	63
5.4 Le secteur Ue	66
5.4.1 Usages des sols et destination des constructions	66
5.4.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	67
5.4.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	68
5.5 Le secteur Uz	71
5.5.1 Usages des sols et destination des constructions	71
5.5.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	73
5.5.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	75
6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A urbaniser	77
6.1. Le secteur AUh.....	79
6.1.1 Usages des sols et destination des constructions	79
6.1.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	80
6.1.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	84
6.2 Le secteur AUz	87
6.2.1 Usages des sols et destination des constructions	87
6.2.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	89
6.2.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction	90
7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	94
7.1 Usages des sols et destination des constructions	95
7.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	98
7.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	102
8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	105
8.1 Usages des sols et destination des constructions	106

8.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	110
8.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	114
9. ANNEXES	117
9.1 Nuancier	118
9.2 Liste des essences végétales préconisées.....	120
9.3 Liste des espèces végétales déconseillées	122
9.4 Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles	123

1. PREAMBULE

Le règlement écrit :

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 –du code de l'urbanisme

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-du code de l'urbanisme

- soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-33- du code de l'urbanisme

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R151-39 – du code de l'urbanisme

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-du code de l'urbanisme

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42- du code de l'urbanisme

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme

L'organisation du règlement :

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de la communauté de communes ;
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments et l'aspect extérieur de ces derniers.

3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant en imposant des règles concernant le traitement de leurs abords notamment. Il fixe également les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

La division du territoire en zones :

Le règlement divise le territoire de la communauté de communes en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *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* ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > **Le secteur Ua**, qui correspond aux centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.
- > **Le secteur Ub**, qui correspond aux bourgs des autres communes, aux villages et aux principaux hameaux. Ils sont constitués, en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau ancien, mais aussi du fait de l'évolution de l'urbanisation de constructions plus récentes. Il est caractérisé par un tissu relativement dense et des implantations sur rue ou en léger retrait.
- > **Le secteur Uc**, qui correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- > **Le secteur Ue**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- > **Le secteur Uz** correspondant aux principaux sites d'activités économiques. Il comprend un **sous-secteur Uz1** destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances

pouvant être générées, et un **sous-secteur Uz2** destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

_LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des 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 ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

> **Le secteur AUh**, secteur destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle.

> **Le secteur AUz**, secteur destiné à accueillir des activités économiques. Il comprend un **sous-secteur AUz1** destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique et un **sous-secteur AUz2** destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

_LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme –

La zone A correspond à un secteur de projet pour les activités agricoles.

La zone comprend un **secteur Ap**, recouvrant des espaces à vocation agricole, reconnus ou protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000.

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Il comprend :

- > le secteur Nf correspondant aux massifs boisés,
- > le secteur Nl qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > le secteur Nt qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques,
- > le secteur Npv qui correspond aux sites dédiés aux installations photovoltaïques.

La zone N comprend également plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) qui sont les suivants :

- > le secteur Nls correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > le secteur Nts correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques,
- > le secteur Nzs correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées,
- > le secteur Ngvs correspondant aux sites destinés à l'accueil des gens du voyage,
- > le secteur Nes correspondant à un projet d'éco-hameau (Echoisy).

2. DEFINITIONS

Définitions des destinations des constructions :

HABITATION	
LOGEMENT	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
HEBERGEMENT	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.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
RESTAURATION	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
COMMERCE DE GROS	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
HOTELS	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.
AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	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.
CINEMA	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	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 urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
EQUIPEMENTS SPORTIFS	Equipements 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.
AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
ENTREPOT	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
BUREAU	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
EXPLOITATION FORESTIERE	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre les maisons forestières et les scieries.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
LES CARRIERES	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Autres définitions :

ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les abris de jardin sont considérés comme des annexes. Les piscines, lorsqu'elles ne sont pas situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles ne forment pas avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

BANDE DE ROULEMENT

Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Véhicule terrestre habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère 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 construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative

au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

CONSTRUCTION OU INSTALLATION REVERSIBLE

Sont entendues les constructions ou installations offrant la possibilité de se déconstruire dans sa totalité et de rendre un site en l'état sans avoir besoin de mener de gros travaux de démolition et de dépollution. L'absence de dalle béton est une de ses caractéristiques.

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.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et qu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement, ainsi que leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

EXTENSION

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

Les piscines, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural, peuvent être considérées comme des extensions.

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.

INSTALLATION

Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, murs, clôtures...).

GABARIT

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

HABITAT DE LOISIRS

Les habitats de loisirs incluent les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML). Une Habitation Légère de Loisirs est une construction à usage de loisirs, démontable ou transportable et occupée de manière saisonnière ou temporaire. Une Résidence Mobile de Loisirs est un véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation.

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 bas situé à sa verticale et son point le plus haut. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel 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 ou de terrasses en attique.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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 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 du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

OPERATION D'ENSEMBLE

La notion d'opération d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière mais signifie que l'opération suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement, et comprend un ou des équipement(s) interne(s) commun(s) (voirie, réseaux, espaces publics, etc.), ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

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

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

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

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

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

TERRAIN D'ASSIETTE

Découpage du secteur de projet proposé à l'instruction sur lequel des constructions et installations sont envisagées.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est 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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

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

VOIES EN IMPASSE

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules

VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural est celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

VOLUME SECONDAIRE

Toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

3.1 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

3.1.1 LES ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 LES VOIES DE CIRCULATION

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

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité (exemple : dans le cadre de réhabilitations de voie).

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

Sauf contraintes techniques justifiées, en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

3.1.3 LE STATIONNEMENT

3.1.3.1 Le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier :

- qu'une possibilité existe, à proximité immédiate de l'opération, dans un rayon de 300 mètres dans les secteurs Ua et Ub uniquement,
- que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
Logement	2 places minimum par logement sauf dans le secteur Ua et Ub où il est demandé 1 place minimum par logement
Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.	
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m ²
Commerce de gros	2 places pour 5 emplois
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels	1 place minimum par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place minimum par hébergement
Cinéma	1 place pour 4 places assises

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Entrepôts	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Pas de minimum imposé
Exploitation forestière	Pas de minimum imposé

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

3.1.3.2 Le stationnement des cycles

Il est demandé 1 place de vélo minimum par logement pour les immeubles comprenant plus de 5 logements sauf contraintes techniques justifiées. Il est également demandé 1 place de vélo minimum pour 5 emplois pour les constructions à destination « Bureau », « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » de plus de 1000 m². Pour les destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Equipements sportifs », il est demandé de prévoir des places pour le stationnement de vélo en nombre suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité.

Le stationnement des vélos doit être sécurisé, couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être facilement accessible depuis l'espace public. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.1.4 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi (Pièce X.X).

3.1.5 LA GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, des installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées à proximité de la construction. Le système d'assainissement peut être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux zonages d'assainissement en vigueur, annexés au PLUi (Pièces X.X).

3.1.6 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées lorsque leur mise en œuvre est possible (exemples : lorsque la perméabilité des sols le permet, qu'il n'y a pas de risque de pollution...). Le rejet d'eaux en dehors de la parcelle doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire.

3.1.7 LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

3.1.8 LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

3.1.9 LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

3.2 LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

Toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement, doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² d'emprise au sol, pour les bureaux doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Pour toutes les autres constructions des destinations précitées ainsi que pour les bâtiments relevant de la destination « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière », quelle qu'en soit la surface, l'orientation du bâtiment devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- * les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- * les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- * les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- * les brise-soleils,
- * et les paraboles,
- * et tout autre équipement technique,

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public, et implantées de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

3.3 LES AUTRES DISPOSITIONS

3.3.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Pièce X.X.X).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi dans les Plans de Prévention des Risques (PPR) (Pièces X.X.X), pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

3.3.2 LES SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES

3.3.2.1 Dans les secteurs concernés par les Atlas des Zones Inondables (AZI), les futures constructions et/ou extensions devront respecter la côte NGF inscrite dans l'atlas.

3.3.2.2 Des recommandations pour la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sont données à l'Annexe 9.5 du présent règlement.

3.3.3 LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des marges d'inconstructibilité s'appliquent donc le long des voies suivantes :

A compléter (voir avec la DDT et le département)

Ces marges d'inconstructibilité peuvent être réduites sous réserve que le PLUi comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.3.4 LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

- Les routes :

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par des secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage de voies bruyantes. Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs. Les voies concernées sont :

> la RN 10, classée en 1^{ère} catégorie, classement induisant un fuseau de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure,

> la RD 737, classée en catégories 4 et 5 (tronçon Montignac-Charente) induisant, respectivement, un fuseau de 30 et 10 mètres de part et d'autre de la voie.

- La voie ferrée :

Le territoire est traversée par la voie ferrée Paris-Bordeaux (LGV), classée en 2^{ème} catégorie. Ce classement correspond à un fuseau de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

La voie ferrée correspondant au trajet des TER et des TGV desservant Angoulême est, quant à elle, classée en catégorie 1 sur les tronçons Vars-Vervant et Ligné-Charmé (fuseau de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure) et en catégorie 2 sur le tronçon Vervant-Ligné (250 mètres).

Les secteurs affectés par le bruit sont désignés par arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté, qui mentionne également les textes de référence imposant les prescriptions d'isolement acoustiques minimum à mettre en œuvre en fonction de l'occupation des bâtiments, est annexé au présent PLUi **(Pièce X.X.X)**.

3.3.5 LE REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE DE LA CHARENTE

En dehors des zones urbaines, le retrait des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est encadré par le Schéma Routier Départemental.

3.3.6 LE DEFRICHEMENT SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

Également, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du même code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

3.3.7 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.3.7.1 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 de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

3.3.7.3 Dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division 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, les dispositions du présent PLUi sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

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

4. DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

4.1 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer", le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en Logements est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc, pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

4.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

4.2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. 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. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

4.2.2 AUTRES ESPACES DE LA TRAME VERTE (HAIES, ETC.)

Les secteurs où les boisements et les haies sont à préserver

Les travaux de coupe et d'entretien ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Des exceptions peuvent être admises :

- > pour des raisons sanitaires (maladie...),
- > pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- > pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou forestière (réseaux, passage d'engins, d'animaux, aires de dépôt) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- > lorsque les caractéristiques du sujet (composition, orientation...) peuvent justifier sa destruction (exemples : l'orientation de la haie ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, les espèces composant la haie sont des invasives...).

Pour ces exceptions, en cas de défrichement d'une portion de haie, un linéaire d'essences locales et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations doivent permettre de restaurer la continuité écologique.

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés

Toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite.

Les haies et arbres isolés repérés doivent être conservés au même titre que les secteurs où les haies et les boisements sont à préserver et des exceptions sont également admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques, etc.).

4.2.3 LES COURS D'EAU

Une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des berges de la Charente est inconstructible. Seules les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique du fleuve Charente, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien du fleuve, ont l'autorisation de déroger à cette règle.

Une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, autres que la Charente, est inconstructible. Seuls les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et les extensions de l'existant sont autorisés au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol.

4.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

4.3.1 LES VOIES ET CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des chemins et sentiers identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

4.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

4.4.1 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

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

4.4.2 LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...) et pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Façades : les spécificités architecturales doivent être préservées (couleurs des menuiseries, modénatures, forme des ouvertures...). Les ouvertures peuvent être agrandies à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition et la symétrie éventuelle. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est intégré à la construction et non visible.

Toitures : les éléments architecturaux caractéristiques entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée...) doivent être conservés. La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. L'implantation des châssis de toit et des panneaux solaires doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Les opérations de rehaussement de toiture sont interdites.

Pourront être refusés les extensions, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Lorsque des murs traditionnels existants sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

4.4.3 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Ils sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente.

Les dispositions réglementaires applicables sont les suivantes :

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

4.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

Dans les espaces repérés au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant à un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

4.6 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS PAYSAGERS

Dans ces espaces, tous travaux, aménagements et constructions conduisant à une modification de l'espace général du site et de nature à altérer significativement ses caractéristiques historiques, sont interdits.

En conséquence :

- L'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la hauteur est supérieure à 12 mètres y est interdite.
- Les opérations de renouvellement des parcs éoliens conduisant à une modification substantielle du parc éolien y sont également interdites.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.1 LE SECTEUR Ua

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Certaines de ces zones sont pour partie concernées par le PPRI, dont le règlement s'impose au présent règlement.

Le **secteur Ua** correspond aux centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



5.1.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ua
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		

Entrepôts	V*
<i>* Il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi</i>	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi</i>	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V*
<i>* Sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :</i>	
- Au nombre maximal de 5, - L'insertion paysagère est assurée.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

5.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

5.1.2.1 Implantation des constructions

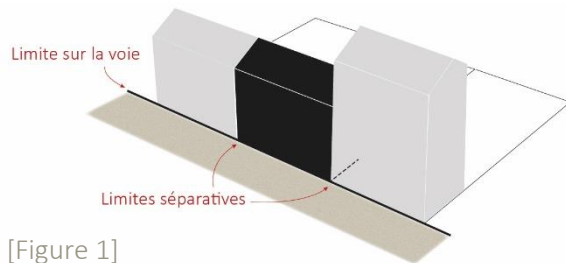
Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

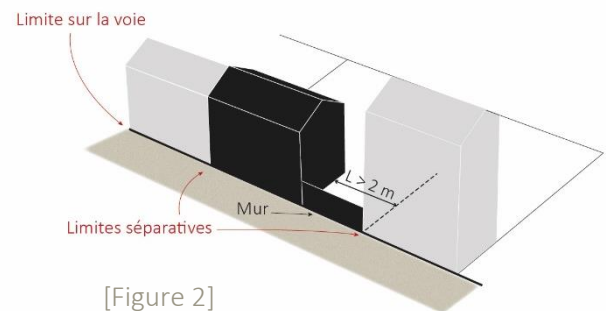
Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer et sur au moins une des limites séparatives.

Lorsque la construction s'implante sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture). La marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

[Figures 1 et 2]



[Figure 1]



[Figure 2]

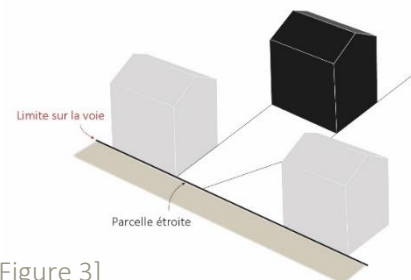
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

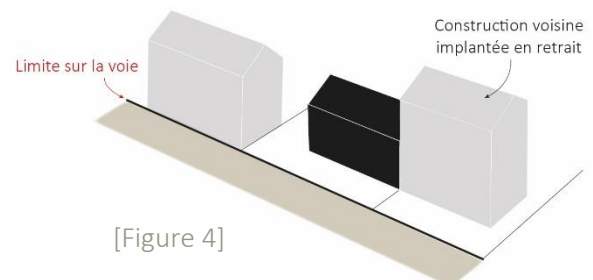
> lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...) [Figure 3],



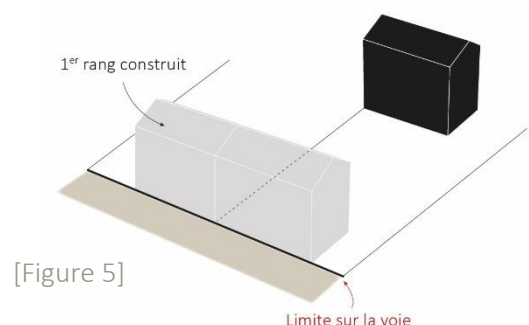
[Figure 3]

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 4].



[Figure 4]

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 5],

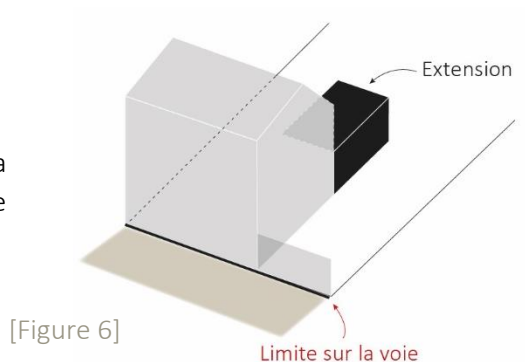


[Figure 5]

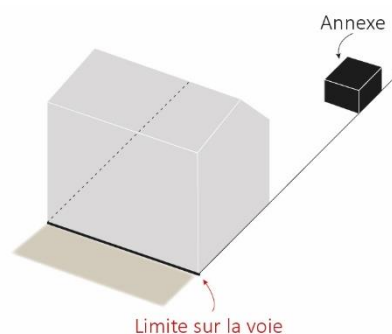
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant [Figure 6].



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 7].



Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.

5.1.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 12 mètres. [Figure 8].



[Figure 8]

b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5,0 mètres maximum,

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

5.1.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être

cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité.

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses sont autorisées.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

d) Ouvertures :

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

5.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

5.1.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

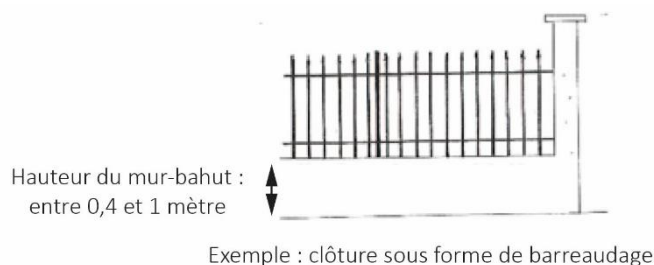
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

d) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions :

Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants :

- > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué.

5.1.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Pour toute nouvelle construction, lorsque l'unité foncière couvre une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50% devra être respecté.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

5.2 LE SECTEUR Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Certaines de ces zones sont pour partie concernées par le PPRI, dont le règlement s'impose au présent règlement.

Le **secteur Ub** correspond aux bourgs des autres communes, aux villages et aux principaux hameaux. Ils sont constitués, en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau ancien, mais aussi du fait de l'évolution de l'urbanisation de constructions plus récentes. Il est caractérisé par un tissu relativement dense et des implantations sur rue ou en léger retrait.



5.2.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé.

		Ub
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Entrepôts	V*
* Il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	V*
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi		
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les CUMA agréées	X
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V*
* Sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :		
- Au nombre maximal de 5,		
- L'insertion paysagère est assurée.		
	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :		
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),		
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,		
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),		
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,		
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,		
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

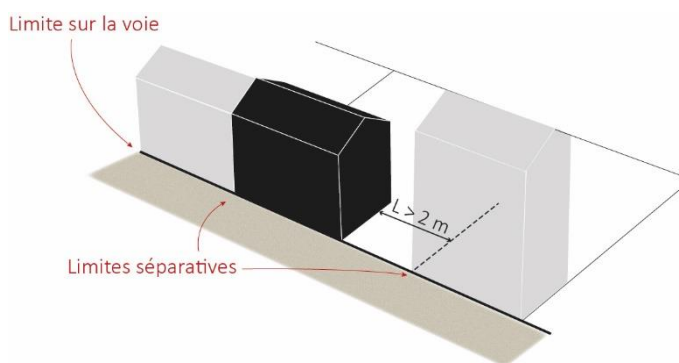
5.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

5.2.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

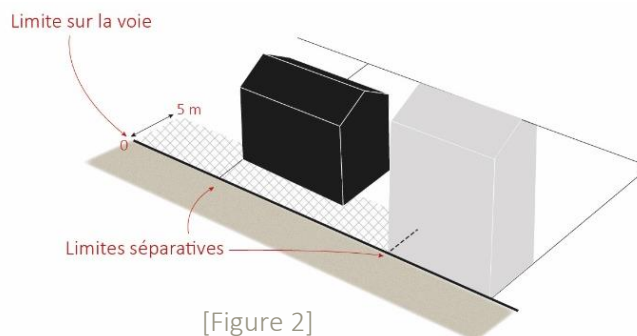
a) La règle générale :

Lorsque des constructions sont implantées à l'**alignement** sur les deux parcelles contiguës, les constructions nouvelles s'implantent à l'**alignement** des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer et **sur au moins une des limites séparatives**. La marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres. [Figure 1].



[Figure 1]

Lorsque des constructions sont implantées **dans une bande de 0 à 5 mètres** par rapport à l'alignement sur au moins une parcelle contiguë, les constructions nouvelles s'implantent soit à l'**alignement**, soit avec un retrait maximal de **5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer et **sur au moins une des limites séparatives**.



[Figure 2]

Dans tous les autres cas, les nouvelles constructions s'implantent avec un **retrait maximal de 10 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer, **sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci**. La marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

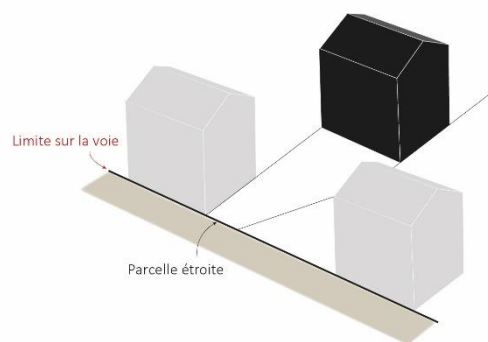
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

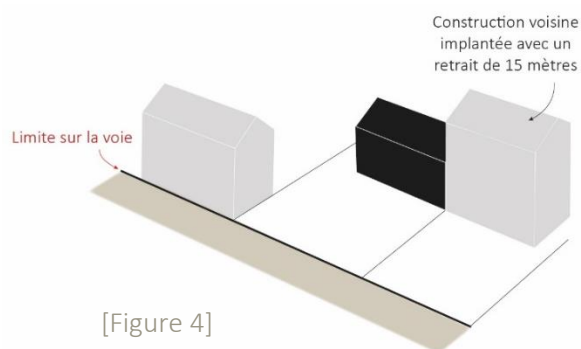
> lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...) [Figure 3],



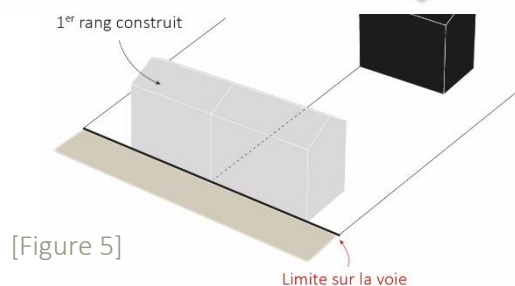
[Figure 3]

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 10 mètres par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 4].



[Figure 4]

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 5],



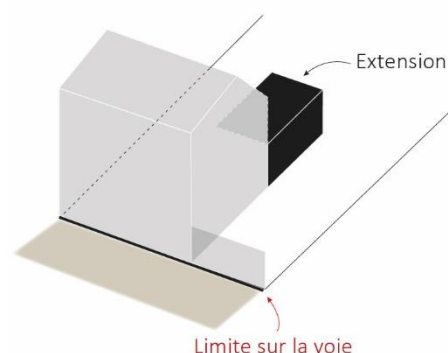
[Figure 5]

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

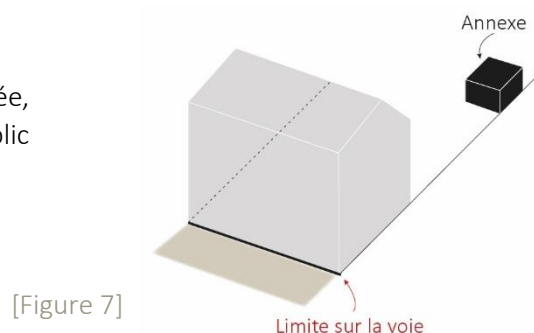
> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant [Figure 6].

[Figure 6]



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 7].



Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.

5.2.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 7,50 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5,0 mètres maximum,

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

5.2.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et de son insertion dans le paysage.

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses sont autorisées.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.

d) Ouvertures :

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

5.2.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

5.2.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,

- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

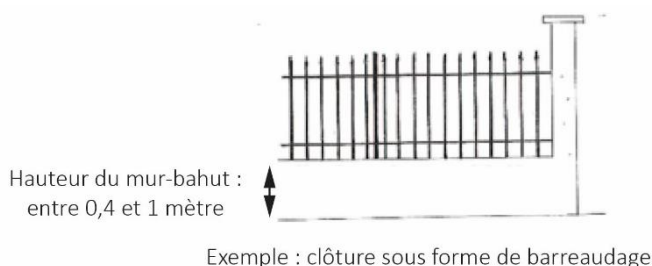
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal,
- les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

d) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions :

Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants :

- > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué.

5.2.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

5.3 LE SECTEUR Uc

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Le **secteur Uc** correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il est généralement caractérisé par un tissu de type pavillonnaire.



5.3.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uc
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Commerce de gros	X
	Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Entrepôts	V*
* S'il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi.		
	Centre de congrès et d'exposition	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi</i>	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V*
<i>* Sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :</i> - Au nombre maximal de 5, - L'insertion paysagère est assurée.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

5.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

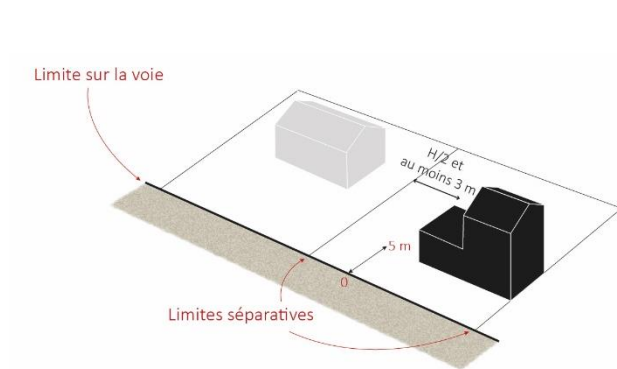
5.3.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

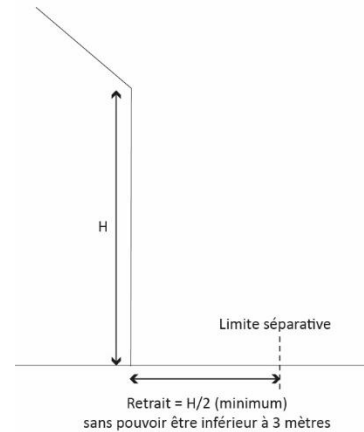
a) La règle générale :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer [Figure 1].

Elles peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge latérale**. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres [Figure 2].



[Figure 1]



[Figure 2]

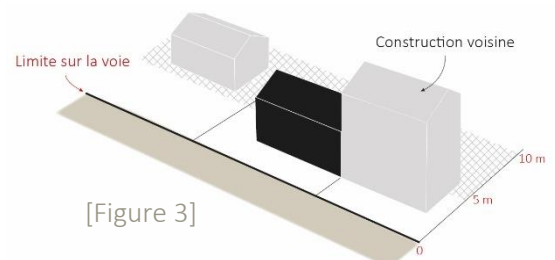
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

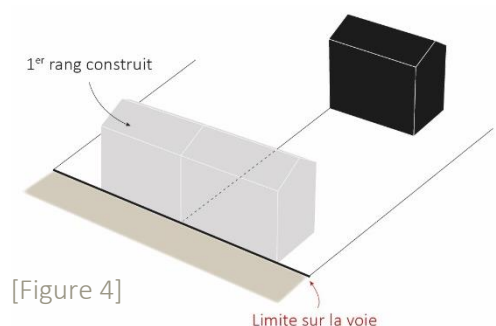
- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (géométrie de la parcelle particulière permettant uniquement un retrait de 3 mètres par rapport à la voie...),

- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 3].



[Figure 3]

- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 4],



[Figure 4]

- > lorsque la construction s'intègre dans une opération d'ensemble et pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.),

- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

5.3.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7,50 mètres**.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.
- > la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5,0 mètres maximum,
- > en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

5.3.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et de son insertion dans le paysage.

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.

d) Ouvertures :

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur)

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

5.3.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

5.3.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

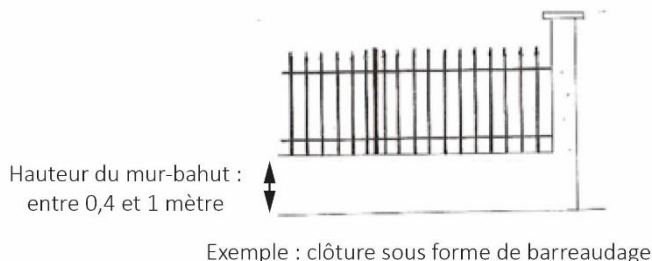
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal,
- les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

d) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions :

Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants :

- > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué.

5.3.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%

Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

5.4 LE SECTEUR Ue

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Le **secteur Ue** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



5.4.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ue
HABITATION		
	Logement	V*
* Il s'agit d'un logement de fonction		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hôtel	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

Industrie	X
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

5.4.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

5.4.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

5.4.2.2 Volumétrie

a) La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder **12 mètres**.

b) Les exceptions à la règle générale :

> lorsqu'un bâtiment existant a une hauteur supérieure à 12 mètres, la hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant,

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5,0 mètres maximum,

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

5.4.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

5.4.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

5.4.3.1 Le traitement des abords

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

5.4.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

5.5 LE SECTEUR Uz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Le **secteur Uz** correspond aux zones et grands sites d'activités économiques. Il comprend deux sous-secteurs :

- le **sous-secteur Uz1**, qui couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées,
- le **sous-secteur Uz2**, qui couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.



5.5.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uz1	Uz2
HABITATION			
	Logement	V*	X
<i>*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> - il s'agit d'un logement de gardiennage, - la surface de plancher est limitée à 75 m², - le logement est intégré à une construction principale,			

<i>Ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</i>			
Hébergement	X		X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*		V
<i>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher ou qu'il s'agisse :</i> <i>> de show-rooms d'artisans,</i> <i>> de magasins d'usine,</i> <i>> d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</i>			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V		V
Restauration	V*		V*
<i>* Elle répond à l'une des conditions suivantes :</i> <i>- L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone,</i> <i>- Il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.</i>			
Hôtel	V*		V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité hôtelière existante à la date d'approbation du PLUi.</i>			
Autres hébergements touristiques	X		X
Cinéma	X		X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*		V*
<i>* Ils répondent à l'une des conditions suivantes :</i> <i>- être liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur,</i> <i>- il s'agit d'une nouvelle construction/installation ou d'une extension liée à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.</i>			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X
Salles d'art et de spectacles	X		X
Equipements sportifs	X		X
Autres équipements recevant du public	X		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Centre de congrès et d'exposition	X		X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X		X
Exploitation forestière	X		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées	V*		V*
<i>* S'il s'agit d'une nouvelle construction ou extension d'un site existant à la date d'approbation du PLUi</i>			
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X		X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X		X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*		V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*

* - Ils sont liés à une activité existante dans la zone,

- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,
- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

5.5.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

5.5.2.1 Implantation des constructions

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent **avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2** sans être inférieure à 5 mètres dans le secteur Uz1 et 3 mètres dans le secteur Uz2 par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lorsque les mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies.

5.5.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

Dans le sous-secteur Uz1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**.

Dans le sous-secteur Uz2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.

b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.

> pour les extensions des constructions, leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation,

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour des exigences fonctionnelles ou techniques,

> pour les silos.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

5.5.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes doivent être simples.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs vives sont interdites.

c) Toitures :

Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition).

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrants chacun au minimum ¼ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

5.5.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

5.5.3.1 Le traitement des abords

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Seuls les types de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

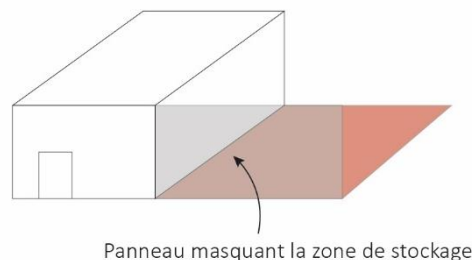
- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

5.5.3.2 Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

6.1. LE SECTEUR AUh

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Le **secteur AUh** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.



6.1.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		AUh
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Commerce de gros	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<i>* Ils sont liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur.</i>		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		

Entrepôts	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V*
<i>* Sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :</i> - Au nombre maximal de 5, - L'insertion paysagère est assurée.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

6.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

6.1.2.1 Implantation des constructions

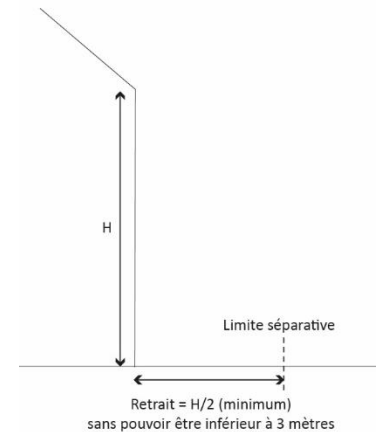
Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait maximal de 10 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

Elles peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge latérale**. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

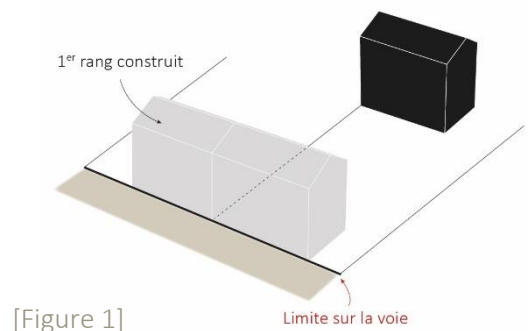


b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (géométrie de la parcelle particulière imposant un retrait supérieur à 10 mètres...),
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 1],



- > lorsque la construction s'intègre dans une opération d'ensemble et pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

- > lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.),

- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

6.1.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7,50 mètres**.

b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5,0 mètres maximum,

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

6.1.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et de son insertion dans le paysage.

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.

d) Ouvertures :

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 9.1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur)

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

6.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

6.1.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

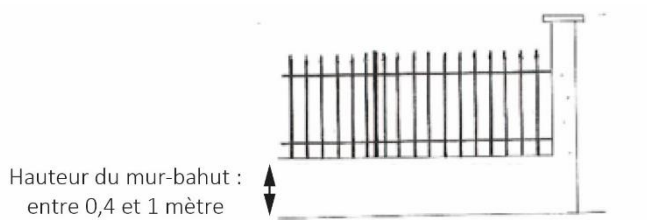
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



Exemple : clôture sous forme de barreaudage

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre,

- les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

d) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions :

Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants :

> prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,

> compenser un relief marqué.

6.1.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

6.2 LE SECTEUR AUz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

Le **secteur AUz** correspond à des secteurs destinés à accueillir des activités économiques ou dédiés aux extensions d'entreprises déjà implantées sur le territoire. Il comprend un **sous-secteur AUz1** destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique et un **sous-secteur AUz2** destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

6.2.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	AUz1	AUz2
HABITATION		
Logement	V*	X
<i>*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> - il s'agit d'un logement de gardiennage, - la surface de plancher est limitée à 75 m ² , - le logement est intégré à une construction principale.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V
<i>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher ou qu'il s'agisse :</i> > de show-rooms d'artisans, > de magasins d'usine, > d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Restauration	V*	V*
<i>*Si l'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.</i>		
Hôtel	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
<i>* Ils répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - être liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur, - il s'agit d'une nouvelle construction/installation ou d'une extension liée à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les CUMA agréées	X	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*
<i>* - Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</i> - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.		

6.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

6.2.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent **avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2** sans être inférieure à 5 mètres dans le secteur 1AUz1 et 3 mètres dans le secteur 1AUz2 par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lorsque les mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies.

6.2.2.2 Volumétrie

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

Dans le sous-secteur 1AUz1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**.
 Dans le sous-secteur 1AUz2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.
- > pour les extensions des constructions, leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation,
- > en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,
- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

6.2.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes doivent être simples.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs vives sont interdites.

c) Toitures :

Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition).

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum ¼ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

6.2.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

6.2.3.1 Le traitement des abords

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Seuls les types de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

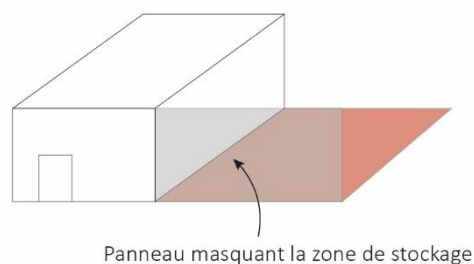
- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

6.2.3.2 Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

La zone comprend un secteur **Ap**, recouvrant des espaces à vocation agricole, reconnus ou protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000.

7.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*.

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A	AP
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V*	V**
<i>* Les extensions des bâtiments agricoles doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.</i> <i>Toute nouvelle construction doit :</i> - être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - être implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : > dans le cas de la création d'une exploitation, > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. - être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, - s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique. <i>** La nouvelle construction et/ou l'extension d'un bâtiment agricole doivent :</i> - être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, - être implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. <i>Pour ces deux exceptions, la nouvelle construction devra s'implanter dans la continuité de zones déjà construites.</i>		

- être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, - s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.		
Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)	V*	V**
* Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ** Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.		
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Les logements	V*	V*
Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes : * Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants. * Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes : > avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (toutes nouvelles extensions cumulées hors piscines), > représenter moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. * Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi (y compris pour les habitations situées dans une zone U), sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : > être situées à moins de 30 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale, > avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).		
Hébergement	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Restauration	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Hôtel	V*	V*

<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>		
Autres hébergements touristiques	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	V*	V**
<i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares. <i>** Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m ² .		
Equipements sportifs	V*	V*
<i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
Salle d'art et de spectacles	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>		
Autres équipements recevant du public	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>		
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les CUMA agréées	V	V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'une CUMA existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Les abris pour animaux et les abris de jardins	V*	V*
<i>* Si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et qu'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels</i>		
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,		

- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres

V

V

Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)

V

V

7.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

7.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

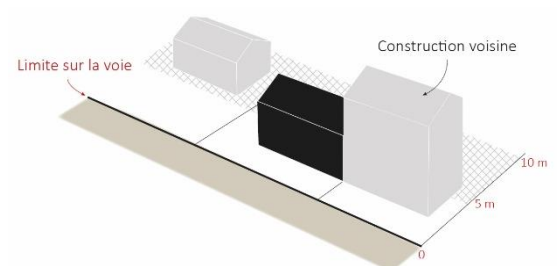
Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement,
- correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,



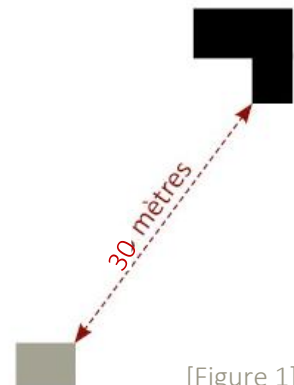
- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

c) Les annexes

Les annexes doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m². La distance est mesurée à un point de la construction annexe au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs) [Figure 1].



[Figure 1]

7.2.2 Volumétrie

a) La règle générale :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **7,50 mètres**.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder **15 mètres** sauf dans le secteur Ap où la hauteur ne doit pas excéder **10 mètres**.

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition à l'exception des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés » :

Dans le secteur A, leur hauteur n'est pas règlementée sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à moins de 200 mètres d'un secteur Nf et/ou à moins de 500 mètres d'une zone U et/ou AU, où la hauteur est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Ap, leur hauteur n'est pas règlementée sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent où elle est limitée à 12 mètres maximum.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > en cas d'extension d'une construction, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant,
- > en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,
- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques,
- > pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...).

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des abris pour animaux et des abris de jardins ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

7.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

b) Pour les constructions à usage agricole :

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,

- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Le choix des couleurs des toitures et des façades devra être en accord avec l'Annexe 9.1.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum $\frac{1}{4}$ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

A l'exception des règles concernant le traitement des toitures, les règles décrites ci-dessus spécifiques aux constructions à usage agricole ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants si cette extension n'excède pas $\frac{1}{4}$ de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

c) Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions) :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

7.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

7.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

7.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 21 à la page 33.

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Plusieurs secteurs ont été créés :

- > Le **secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,
- > Le **secteur NI** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > Le **secteur Nt** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques,
- > Le **secteur Npv** qui correspond aux sites dédiés aux installations photovoltaïques.

La zone N comprend également plusieurs **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** qui sont les suivants :

- > Le **secteur Nls** correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > Le **secteur Nts** correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques,
- > Le **secteur Nzs** correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées,
- > Le **secteur Ngvs** correspondant aux sites dédiés aux gens du voyage,
- > Le **secteur Nes** correspondant à un projet d'éco-hameau (Echoisy).

8.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*.

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	N	Nf	NI	Nt	Npv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	V*	X	X	X	V**
<i>*Sous réserve de répondre à une des conditions suivantes :</i> - il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m², - il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels. <i>** Uniquement s'il s'agit de réserves de substitution.</i>					

Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)	V*	X	X	X	X
* Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
Exploitation forestière	V*	V	X	X	X
* Si : - elle est située à moins de 100 mètres de la limite d'un secteur Nf, - elle est implantée dans la continuité de zones déjà construites.					
HABITATION					
Les logements	V*	V*	V*	V*	X
Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes : * Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes : > avoir une emprise au sol de moins de 75 m ² (toutes nouvelles extensions cumulées hors piscines), > représenter moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. * Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.					
Les annexes à l'habitation	V*	V*	X	V*	X
* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi (y compris pour les habitations situées dans une zone U), sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : > être situées à moins de 30 mètres de la construction principale, > avoir une emprise au sol de moins de 75 m ² (toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).					
Hébergement	V*	X	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.					
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES					
Restauration	V*	V*	V*	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.					
Hôtels	V*	V*	X	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.					
Autres hébergements touristiques	V*	V*	X	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.					
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V**	V**	V**	V**
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m². ** Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
Equipements sportifs	X	X	V*	V*	X
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les CUMA	X	X	X	X	X
Les abris pour animaux et les abris de jardins	V*	V*	V*	V*	X
* Si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et qu'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels					
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.					
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V	V	V	V	X

De plus :

- **dans le secteur NI**, sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives.
- **dans le secteur Nt**, sont autorisés les aménagements et installations liées à une activité touristique. La pratique du camping, les HLL et RML sont également autorisés sur les terrains aménagés à cet effet.

Dans l'ensemble des STECAL Nls, Nts, Nzs, Ngvs et Nes sont autorisées les sous-destinations suivantes (en plus des sous-destinations autorisées dans le secteur associé) :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres,
- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...),
- Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :
 - > *Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),*
 - > *Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,*
 - > *Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),*
 - > *Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,*
 - > *Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,*
 - > *Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*

De plus :

Dans le secteur Nls, sont autorisées les constructions liées à une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives ainsi que les constructions liées à la destination Restauration, sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nts, sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration », « Equipements sportifs » et « Autre hébergement touristique » dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nzs, sont autorisées les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi ou relevant des destinations « Industrie » et « Entrepôt », sous

réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Ngvs, sont autorisés les logements, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils ne portent pas l'emprise au sol existante et créée à plus de 30% de la surface du STECAL, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nes, sont autorisées les destinations suivantes :

- > Le logement, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le document graphique ou s'il est réversible,
- > Le commerce et la restauration sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 300 m² ;
- > Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- > L'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat ;
- > L'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations proches,
- > La pratique du camping, les HLL et RML.

8.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

8.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

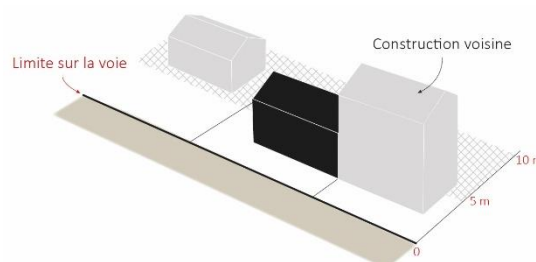
Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement,
- correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,



> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,

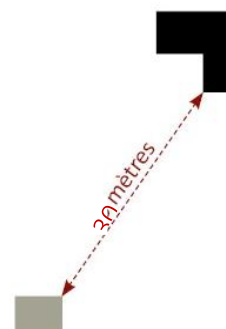
> pour les constructions agricoles ou forestières sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

c) Les annexes

Les annexes doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m². La distance est mesurée à un point de la construction annexe au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs) [Figure 1].



8.2.2 Volumétrie

a) La règle générale :

Dans la zone N à l'exception des secteurs Nls, Nts, Nes, Ngvs, Nzs :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage agricole (serres, tunnels, etc.) ne doit pas excéder 4 mètres. [Figure 1]

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans les secteurs Nls, Nts, Nes, Ngvs et Nzs, les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Nls	Nts	Nzs	Ngvs	Nes
7,50 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL	7,50 mètres	7,50 mètres ou hauteur limitée à celle de la construction principale existante dans le STECAL	7,50 mètres	7,50 mètres

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition à l'exception des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés » dont la hauteur n'est pas réglementée sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent où elle est limitée à 12 mètres maximum.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > en cas d'extension d'une construction, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant,
- > en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,
- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des abris pour animaux et des abris de jardins ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

c) Emprise au sol

L'emprise au sol est uniquement réglementée dans les STECAL :

Nls	Nts	Nzs	Ngvs	Nes
50% maximum de la surface du STECAL	Augmentation maximale de 200 m ²	50% maximum de la surface du STECAL	30% maximum de la surface du STECAL	Emprise au sol limitée pour la destination commerce de détail et restauration à 300 m ²

8.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

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 R111-27 du code de l'urbanisme

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

b) Pour les constructions à usage forestier :

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments forestiers devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum $\frac{1}{4}$ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

c) Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions) :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

8.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

8.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres en utilisant des matériaux identiques.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

8.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée.

9. ANNEXES

9.1 NUANCIER

La reproduction des palettes ci-dessous est donnée à titre indicatif compte-tenu des variations d'affichage et d'impression.

Source : « Couleur et Architecture en Charente », CAUE de la Charente, DRAC Poitou-Charentes

Les murs

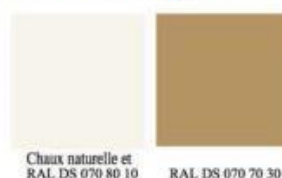
• Teintes d'enduits référencés



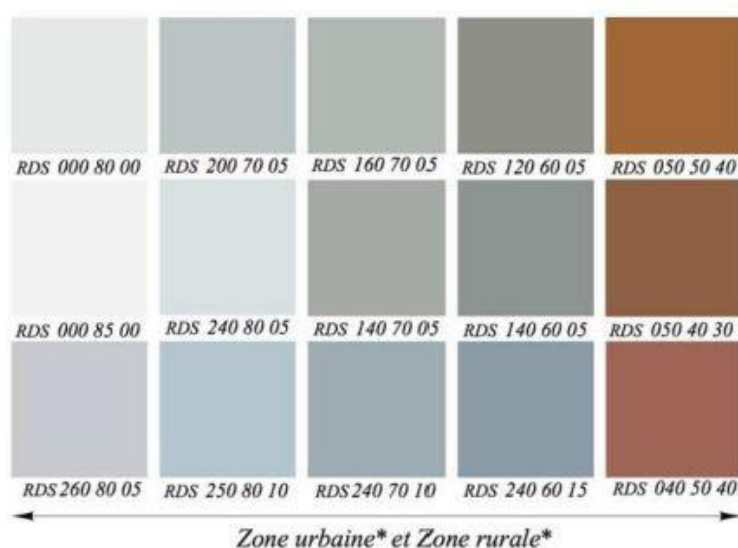
• Teintes contretypées



• Teintes de badigeons

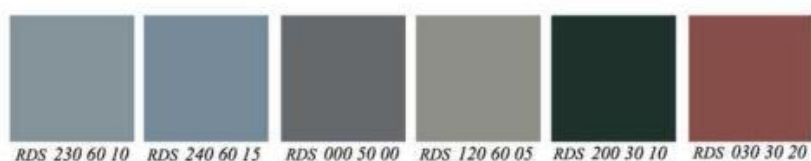


Menuiseries : Volets et portes d'entrée



* La gamme des teintes proposées peut indifféremment être utilisée selon la localisation « urbaine » ou « rurale ». Il est important de considérer un ensemble bâti, dans une logique de séquences colorées, afin d'aboutir à une homogénéité globale, qui autorise cependant les écarts de teintes dégradées, comme illustré ci-après.

Portes d'entrée et ferronneries



Bardages acier



Exemples

Maisons de ville, exemple de séquence colorée



Maisons rurales, exemple de séquence colorée



9.2 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Il est à noter que certaines des espèces ci-dessous ont un développement aérien important et un système racinaire puissant pouvant altérer les revêtements de surface, les réseaux souterrains et les fondations. Leur utilisation en milieu urbain/bâti est à envisager avec prudence ou à accompagner de dispositifs de protection (barrière anti-racines).

Il faut aussi tenir compte des règles d'implantation des végétaux (code civil/code public) et anticiper le développement des végétaux. Le choix des essences à planter devra se faire en adéquation avec l'emplacement disponible, le type de sol et l'environnement proche autour des lieux de plantations.

ARBRES DE HAUT-JET (HAUTEUR ADULTE : PLUS DE 15 METRES)

- Aulne glutineux
- Châtaigner commun
- Chêne pédonculé
- Chêne pubescent
- Chêne sessile
- Chêne vert
- Cormier
- Frêne commun
- Hêtre commun
- Marronnier
- Merisier des oiseaux
- Noyers
- Orme champêtre résistant
- Platane
- Peuplier tremble
- Peuplier noir
- Saule blanc
- Tilleuls (à petites feuilles, de hollande...)

ARBRES INTERMEDIAIRES (HAUTEUR ADULTE : 8 A 15 METRES)

- Alisier torminal
- Cerisier de Sainte-Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Erable de Montpellier
- Néflier commun
- Noisetier
- Pommier sauvage
- Poirier sauvage
- Saule des Vanniers
- Sorbier des oiseleurs
- Fruitiers divers : abricotiers, amandiers, pommiers, poiriers, cognassier, figuiers, pêchers, brugnoniers, cerisiers, pruniers...

ARBUSTES BUISSONNANTS (HAUTEUR ADULTE : DE 1 A 5 METRES)

- Amélanchier
- Aubépine
- Buis
- Bourdaine
- Camérisier à balais
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin

- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Genévrier commun
- Houx commun
- Lilas
- Nerprun alaterne
- Nerprun purgatif
- Prunellier
- Sureau noir
- Troène d'Europe
- Viorne Lantane
- Viorne Obier
- Petites fruitiers divers : cassissiers, groseilliers, framboisiers, groseilliers à maquereaux...

PLANTES GRIMPANTES

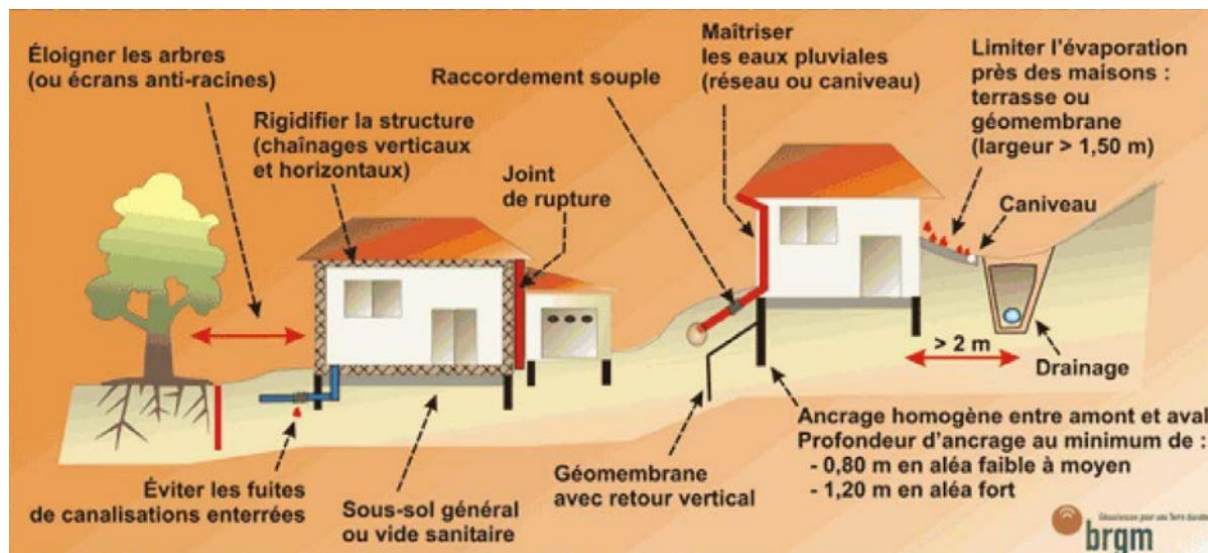
- Chèvrefeuilles
- Clématites
- Lierres
- Vignes
- Rosiers

9.3 LISTE DES ESPECES VEGETALES DECONSEILLEES

- Ailante glanduleux,
- Erable négundo,
- Ambroisie à feuille d'Armoise,
- Séneçon en arbre,
- Herbe de la Pampa,
- Renouée du Japon,
- Robinier faux-acacia,
- Jussie,
- Sumac de Virginie,
- Arbres à papillon,
- Datura stramoine
- Les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (Thuya, Cyprès de Leyland, Chamaecyparis...),
- Les haies persistantes mono-spécifiques constituées d'espèces horticoles persistantes (laurier palme...).

9.4 RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.