



La Région  
Auvergne-Rhône-Alpes



ALLIER  
BOURBONNAIS  
Le Département



4

REGLEMENT ECRIT

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

APPROUVÉ LE : 07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire



# SOMMAIRE

1	PREAMBULE .....	7
1.1	Présentation du règlement écrit .....	8
1.2	L'organisation du règlement écrit .....	8
1.3	la division du territoire en quatre zones .....	9
1.4	Articulation des règles du PLUi avec les autres législations et dispositions relatives à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols .....	11
1.4.1	Les dispositions impératives du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) .....	11
1.4.2	Le Droit des tiers et le Code Civil .....	12
1.4.3	Les servitudes d'utilité publique .....	12
1.4.4	Les dispositions relatives aux routes et à la voirie .....	13
1.4.5	Les secteurs affectés par le bruit .....	13
1.4.6	Le défrichement soumis à autorisation administrative .....	13
1.4.7	Le régime des risques technologiques .....	14
1.4.8	Les règles de réciprocité pour les constructions agricoles et les logements à proximité d'une exploitation .....	14
1.5	Définitions .....	15
2	DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	23
2.2	Les conditions de desserte des terrains .....	24
2.2.1	Les accès .....	24
2.2.2	Les voies de circulation .....	24
2.2.3	Le stationnement .....	25
2.2.4	L'alimentation en eau potable .....	27
2.2.5	La gestion des eaux usées .....	27
2.2.6	La gestion des eaux pluviales .....	27
2.2.7	La gestion des déchets .....	27
2.2.8	Les réseaux d'énergie .....	28
2.2.9	Les infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	28
2.2.10	la gestion de la défense incendie .....	28
2.3	Les performances énergétiques et environnementales .....	29
2.4	Dispositions liées aux prescriptions graphiques .....	29
2.4.1	Les dispositions relatives à la diversité commerciale .....	29
2.4.2	Les dispositions relatives à la trame verte et bleue .....	30
2.4.3	Les dispositions relatives aux déplacements .....	31
2.4.4	Les dispositions relatives au patrimoine .....	31
2.4.5	Les dispositions relatives aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol .....	32

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	33
3.1 Le secteur Ua .....	35
3.1.1 Usages des sols et destination des constructions .....	35
3.1.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	37
3.1.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	41
3.2 Le secteur Ub .....	45
3.2.1 Usages des sols et destination des constructions .....	45
3.2.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	47
3.2.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	51
3.3 Le secteur Uc .....	55
3.3.1 Usages des sols et destination des constructions .....	55
3.3.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	57
3.3.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	60
3.4 Le secteur Up .....	63
3.4.1 Usages des sols et destination des constructions .....	63
3.4.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	64
3.4.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	66
3.5 Le secteur Ue .....	69
3.5.1 Usages des sols et destination des constructions .....	69
3.5.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	70
3.5.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	72
3.6 Le secteur Uz .....	73
3.6.1 Usages des sols et destination des constructions .....	73
3.6.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	75
3.6.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	77
3.7 Le secteur Ut.....	79
3.7.1 Usages des sols et destination des constructions .....	79
3.7.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	80
3.7.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	82
3.8 Le secteur Ug .....	83
3.8.1 Usages des sols et destination des constructions .....	83
3.8.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	84
3.8.3 Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	85
4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A urbaniser .....	87
4.1 Le secteur 1AUh.....	89
4.1.1 Usages des sols et destination des constructions .....	89
4.1.2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	90

4.1.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	93
4.2	Le secteur 1AUe.....	97
4.2.1	Usages des sols et destination des constructions .....	97
4.2.2	Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	98
4.2.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	99
4.3	Le secteur 1AUz .....	101
4.3.1	Usages des sols et destination des constructions .....	101
4.3.2	Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	102
4.3.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	104
4.4	Le secteur 2AUz .....	107
4.4.1	Usages des sols et destination des constructions .....	107
4.4.2	Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	108
4.4.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	108
5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	109
5.1.1	Usages des sols et destination des constructions .....	111
5.1.2	Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	114
5.1.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	118
6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	121
6.1.1	Usages des sols et destination des constructions .....	123
6.1.2	Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions .....	127
6.1.3	Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction .....	130
7	ANNEXES.....	133
7.1	Liste des essences végétales préconisées.....	134
7.2	Liste des espèces végétales invasives .....	136
7.3	Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles .....	137



## 1 PREAMBULE

## 1.1 PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT

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 du PLUi s'applique sur la totalité du territoire des 33 communes composant la Communauté de Communes Commentry Montmarault Nérès.

Le dossier de règlement se compose de 2 pièces indissociables :

- Pièce 4.1 – Le règlement écrit
- Pièce 4.2 – Le document graphique

Les règles et prescriptions édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme au règlement écrit et au document graphique du PLUi**.

## 1.2 L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Dès lors qu'une personne privée comme publique est désireuse de porter un projet de travaux, de constructions, d'aménagements, de plantations, d'affouillements ou exhaussements des sols, il est tenu de :

- Respecter les Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones (Partie 2 du règlement) ;
- Respecter les Dispositions applicables à la zone réglementaire (Partie 3, 4, 5 et 6 du règlement fixé compte tenu de la localisation du projet sur le document graphique (pièce 4.2 du PLUi), organisées sur le modèle suivant :

### > USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

### > 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.

### > 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.

## 1.3 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE 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 du cœur urbain (Commentry) et des pôles intermédiaires (Cosne-d'Allier, Montmarault, Nérès-les-Bains, Villefranche-d'Allier). Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua comprend un **SOUS-SECTEUR Uaf**, correspondant aux faubourgs de ces centres historiques.

> **LE SECTEUR Ub**, qui correspond aux bourgs des autres communes, villages et 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. Il comprend un **sous-secteur Uc1** correspondant à des secteurs d'habitat collectif et un **sous-secteur Uc2** correspondant à de l'habitat pavillonnaire.

> **LE SECTEUR Up**, qui correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

> **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 activités artisanales et commerciales de proximité.

> **LE SECTEUR Ut** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques.

> **LE SECTEUR Ug** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage de Commentry.

**\_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 1AUh**, secteur destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle.
- > **LE SECTEUR 1AUe**, secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > **LE SECTEUR 1AUz**, secteur destiné à accueillir des activités économiques à court et moyen termes.
- > **LE SECTEUR 2AUz**, secteur destiné à accueillir des activités économiques à long terme.

**\_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. Elle comprend 3 secteurs qui sont les suivants :

- > **LE SECTEUR Apv**, qui correspond à des sites dédiés au développement de l'agrivoltaïsme (association de panneaux solaires à une production agricole).
- > **LE SECTEUR Ad**, qui correspond à des espaces de stockage de déchets inertes sur les communes de Villefranche-d'Allier et Nérès-les-Bains.
- > **LE SECTEUR Aes**, qui correspond à un STECAL dédié aux activités équestres de loisirs.

**\_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.

La zone N comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- > **LE SECTEUR Npv** correspondant à des sites artificialisés à dominante naturelle dédiés au développement de l'énergie photovoltaïque.
- > **LE SECTEUR Np**, correspondant à des grands ensembles bâtis patrimoniaux isolés (châteaux...).

> **LE SECTEUR Nt** correspondant à des secteurs accueillant des activités touristiques. Il comprend un **SOUS-SECTEUR Nts** (STECAL) pour les parties constructibles,

> **LE SECTEUR NI** correspondant à des secteurs accueillant des activités de loisirs (golf, paint-ball, etc.). Il comprend un **SOUS-SECTEUR NIs** (STECAL) pour les parties constructibles,

> **LE SECTEUR NzS** (STECAL), correspondant à des sites d'activités économiques accueillant des salariés et fabriquant des matériaux ou des services sur place.

## 1.4 ARTICULATION DES REGLES DU PLUi AVEC LES AUTRES LEGISLATIONS ET DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET/OU A L'UTILISATION DES SOLS

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes au PLUi, s'appliquant indépendamment.

Ces législations, règles et plans pouvant porter effet en matière d'urbanisme sont de nature variée et peuvent relever de législations autre que le Code de l'urbanisme : Code de l'environnement, Code civil, Code de la construction et de l'habitation, etc.

Ces dispositions externes sont présentées ci-après afin de faciliter l'appréhension du droit des sols. Ce chapitre n'a pas vocation d'exhaustivité et ces dispositions peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

### 1.4.1 LES DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME (RNU)

---

Le Code de l'urbanisme prévoit que, même après l'entrée en vigueur d'un document local d'urbanisme tel que le PLUi, certaines dispositions du Règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer. Ainsi, les articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du Code de l'urbanisme continuent de s'appliquer sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.

Les règles du RNU continuant à s'appliquer concernent notamment les articles suivants (à la date d'approbation du PLUi) :

- **L'article R.111-2 relatif à la sécurité et à la salubrité publiques :**  
Selon lequel 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 ;
- **L'article R.111-4 relatif à la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :**  
Selon lequel 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 ;
- **L'article R.111-26 relatif aux conséquences dommageables pour l'environnement :**  
Selon lequel 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 entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement ;

- **L'article R.111-27 relatif à l'aspect extérieur et à l'atteinte paysagère :**  
 Selon lequel 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.
- **L'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique**  
 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **L'article L.111-23 relatif à la restauration d'un bâtiment dont il reste l'ensemble des murs porteurs**  
 La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **L'article L.111-25 relatif à la réalisation de stationnement**  
 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.  
 Il ne peut être 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.

## 1.4.2 LE DROIT DES TIERS ET LE CODE CIVIL

---

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.

Il s'agit notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple).

Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi, respecte également les autres réglementations.

## 1.4.3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi dans les Plans de Prévention des Risques (PPR), 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.

#### 1.4.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES ET A LA VOIRIE

---

- **Le Schéma Routier Départemental**

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

- **Le régime des routes classées à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes et des espaces ayant fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier (études annexées au PLUi), 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.

#### 1.4.5 LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

---

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 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.

#### 1.4.6 LE DEFRIQUEMENT SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

---

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

Les seuils de surface de massif au-dessus desquels les défrichements sont soumis à autorisation sont les suivants :

- 4 hectares dans le cas général ;

- 10 hectares pour le cas particulier des parcs et jardins clos, attenants à une habitation principale ;

- 4 hectares pour un défrichement projeté dans des parcs et jardins clos, attenant à une habitation principale et lié à une opération d'aménagement prévue au titre 1 du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation de ce même code.

### 1.4.7 LE REGIME DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

Les projets d'implantation de bâtiments et installations d'activités (activités industrielles, artisanales, agricole, de production ou de distribution d'énergie, etc.) peuvent être soumis à des régimes spécifiques. Ces régimes visent à garantir les précautions nécessaires pour éviter de porter atteinte à l'environnement ou à la santé et la sécurité des riverains.

- **Régime SEVESO**

En France, les activités susceptibles de provoquer un danger grave pour l'homme et l'environnement sont soumises à autorisation environnementale. C'est le cas des établissements Seveso. L'inspection des installations classées instruit le dossier, qui sera ensuite soumis à une enquête publique et à l'avis notamment de toutes les collectivités territoriales concernées. Le préfet prend sa décision par voie d'arrêté préfectoral qui fixe les dispositions techniques et organisationnelles que doit respecter l'installation.

- **Régime des Installations Classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, ...) et présenter des dangers (incendie, explosion, ...) sur l'environnement. Pour ces raisons, elles sont soumises à des réglementations spécifiques.

Si le projet est concerné par un régime d'autorisation (A), d'enregistrement (E), de déclaration (D et DC), de déclaration (D), il s'agit d'une ICPE. Cette nomenclature détermine également si les installations sont concernées par les risques d'accidents majeurs (Seveso seuil haut ou bas) ou par la directive sur les émissions industrielles (IED).

La gestion de ce régime est assurée par le Préfet qui est en charge de l'application de cette réglementation et il s'appuie pour cela sur les inspecteurs ICPE de la DDCSPP (ex DSV).

### 1.4.8 LES REGLES DE RECIPROCITE POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION

---

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

## 1.5 DEFINITIONS

HABITATION	
<b>LOGEMENT</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
<b>HEBERGEMENT</b>	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	
<b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
<b>RESTAURATION</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
<b>COMMERCE DE GROS</b>	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
<b>ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE</b>	Constructions avec l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
<b>HOTELS</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES</b>	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.
<b>CINEMA</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<b>LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES</b>	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.

<b>LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE</b>	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.
<b>SALLES D'ART ET DE SPECTACLES</b>	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>EQUIPEMENTS SPORTIFS</b>	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.
<b>LIEUX DE CULTE</b>	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
<b>AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC</b>	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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>INDUSTRIE</b>	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
<b>ENTREPOT</b>	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
<b>BUREAU</b>	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
<b>CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION</b>	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

<b>CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE</b>	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
<b>EXPLOITATION FORESTIERE</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### ABRI POUR ANIMAUX

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

### 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

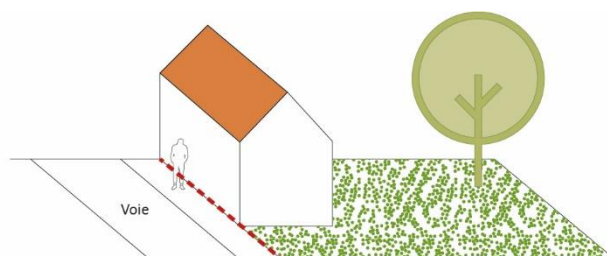
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Travaux entraînant une modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

### 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.

### **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.

### **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre est la proportion entre la surface d'espace de pleine terre et la surface de foncier du projet. Dans le cas d'une construction nouvelle, les constructions déjà existantes sur la ou les parcelles concernées à la date d'arrêt du PLUi doivent être prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

### **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.

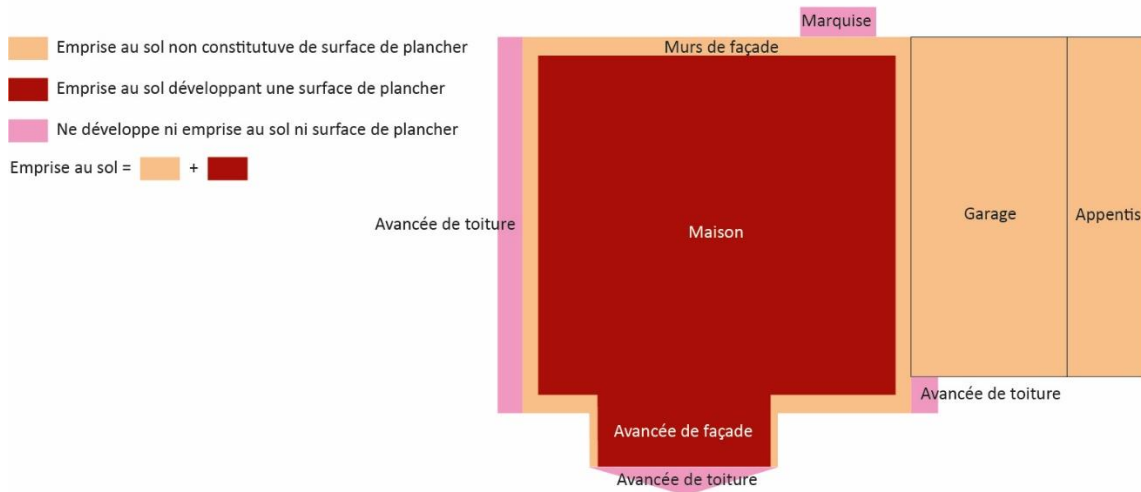
### **CONSTRUCTION OU INSTALLATION REVERSIBLE**

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.

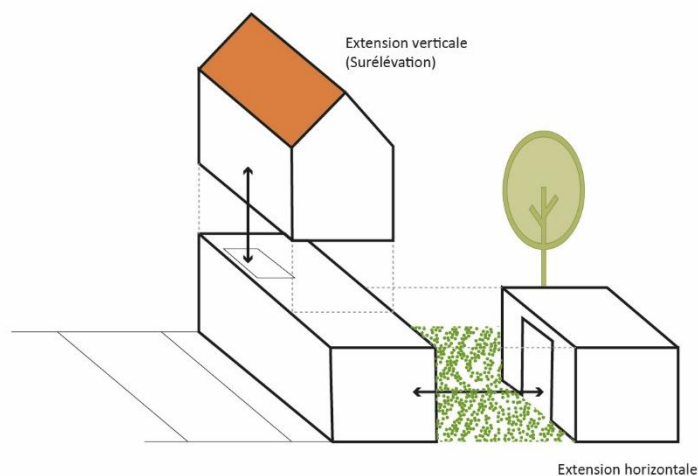
### ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par des constructions.

### 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 (sauf pour les cabanes dans les arbres), 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.

## 2 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

## 2.2 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.

### 2.2.1 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.

### 2.2.2 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 existante).

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.).

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 assurés. 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.

## 2.2.3 LE STATIONNEMENT

### 2.2.3.1 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 les secteurs Ua et Uc1 où il est demandé 1 place minimum par logement
Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être 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 <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup>
Commerce de gros	2 places pour 5 emplois
Activités de service avec 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	
Lieux de culte	
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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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'autopartage 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.

### 2.2.3.2 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 2.2.4 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.

## 2.2.5 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, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées sur le terrain d'assiette du projet, à proximité de la construction. Le système d'assainissement doit 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 autonome.

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.

## 2.2.6 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.

## 2.2.7 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 relevant de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 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.

## 2.2.8 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 ou de telle façon qu'on ne puisse les voir, sauf raisons techniques particulières. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, 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.

Dans les zones de développement prioritaire (ZDP), devront se raccorder au réseau de chaleur :

- Les bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une extension (horizontale et/ou surélévation) excédant 150 m<sup>2</sup> ou 30% de la surface des locaux existants, dont les besoins de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau excèdent 30 kilowatts.
- Les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importants dans le cadre d'un remplacement de l'installation de chauffage ou de refroidissement ou de l'installation industrielle de production de chaleur ou de froid, d'un niveau de puissance supérieur à 30 kilowatts.

Une dérogation peut être admise dans les cas suivants :

- S'il existe une incompatibilité technique notamment de la part du réseau pour répondre à ce besoin (température, densité, puissances...),
- S'il existe une incompatibilité de la part du réseau pour répondre à ce besoin dans les délais répondant aux besoins du porteur de projet, sauf si l'exploitant du réseau met en place une solution transitoire,
- Si une solution alternative alimentée par des énergies renouvelables et de récupération avec un taux supérieur à celui du réseau à date.

## 2.2.9 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.

## 2.2.10 LA GESTION DE LA DEFENSE INCENDIE

---

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieur contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

## 2.3 LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 2.4 DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

### 2.4.1 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.

## 2.4.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

### 2.4.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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.

### 2.4.2.2 Les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver

Les coupes définitives sur régénération acquise, les coupes rases avec un changement d'essences forestières et les travaux 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. Les secteurs concernés par cette prescription peuvent être constructible dans le respect des dispositions du règlement écrit et sous réserve que les éléments protégés soient 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 (nouvelles constructions, 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.

### 2.4.2.3 Les haies, les alignements d'arbres et les 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.).

### 2.4.2.4 Les cours d'eau

En dehors des zones urbaines, une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau est inconstructible. Seules les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, ont l'autorisation de déroger à cette règle.

### 2.4.2.5 Les zones humides

Au sein des zones humides identifiées sur le document graphique, tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

## 2.4.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

---

Les voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer :

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.

## 2.4.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

---

### 2.4.4.1 Les sites archéologiques

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.

### 2.4.4.2 Les éléments bâtis à protéger

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.

#### *2.4.4.3 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.

#### **2.4.5 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.

### 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



### 3.1 LE SECTEUR Ua

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3). 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 du cœur urbain (Commentry) et des pôles intermédiaires (Cosne-d'Allier, Montmarault, Nérès-les-Bains, Villefranche-d'Allier). Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua comprend un **sous-secteur Uaf** correspondant aux faubourgs, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant aux centres-villes.



#### 3.1.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 3.1.1.1 Occupations et utilisations du sol

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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ua et Uaf
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		

Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS	
Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	V*
<i>* Il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi.</i>	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
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,	

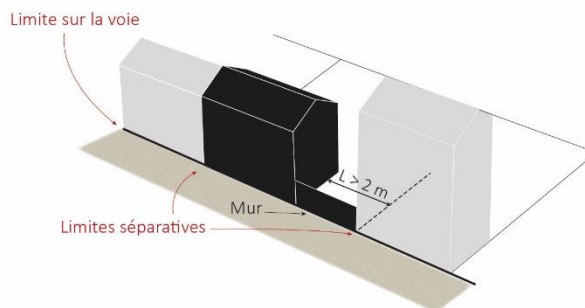
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,

- 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

### 3.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs.



## 3.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

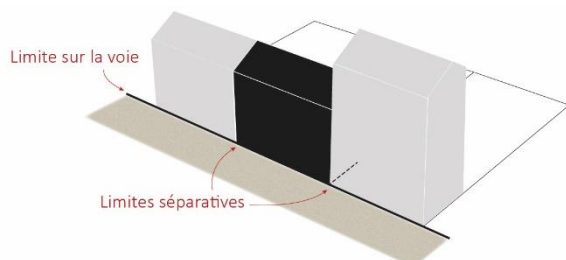
La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.

### 3.1.2.1 Implantation des constructions

#### 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).



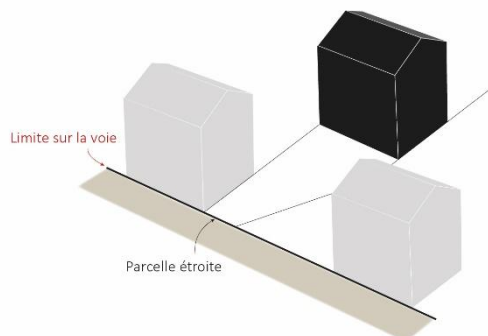
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

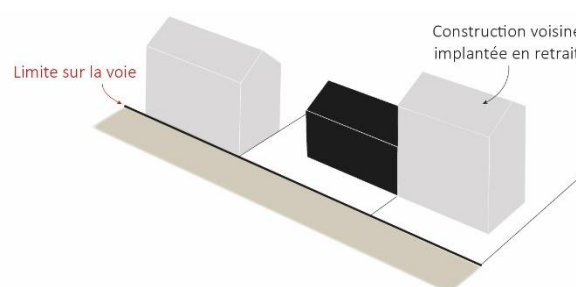
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

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

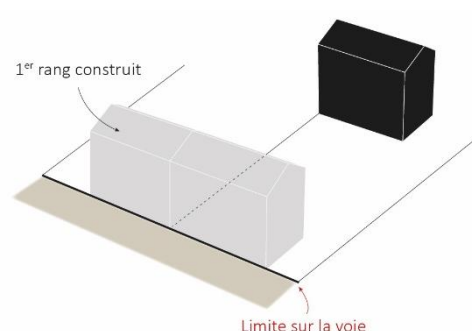
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...),



> 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.



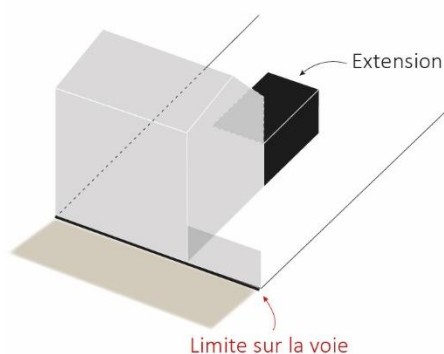
> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



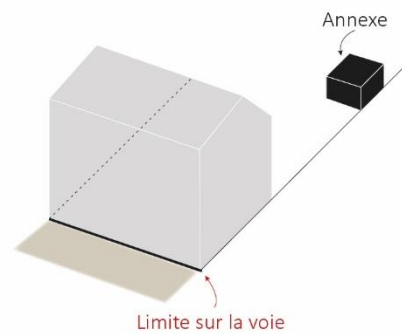
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> 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.



> 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 aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.

### 3.1.2.2 Volumétrie

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

#### a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou **15 mètres**.

Dans le sous-secteur Uaf, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

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

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.1.2.3 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 ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiées 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 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. 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 chaînages 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 cohérent avec le type architectural caractérisant l'édifice (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.

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 supérieure à 45°. Les extensions pourront présenter des pentes inférieures ; elles pourront descendre jusqu'à 30°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.

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 existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). 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 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 choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant, les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les menuiseries, les volets, les portes d'entrée et de garages.

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.).

### 3.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

#### **3.1.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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.

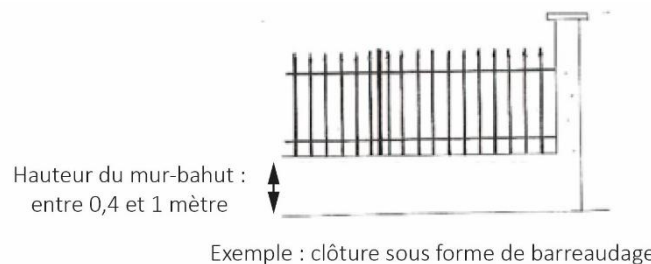
Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

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

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.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Dans le sous-secteur Uaf, la hauteur est limitée à 1,50 mètres.

**c) En limite séparative :**

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

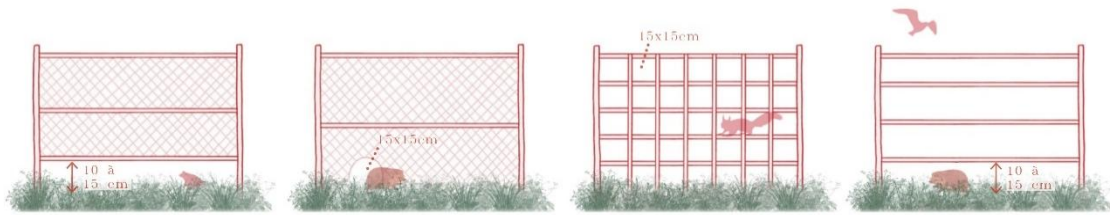
Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

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

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.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,80 mètres.

**e) Les exceptions :**

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

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

**3.1.3.2 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).

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.

Dans le sous-secteur Uaf uniquement :

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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d’essences locales à l’Annexe 7.1 du présent règlement.

L’introduction des essences listées à l’Annexe 7.2 est interdite.



## 3.2 LE SECTEUR Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

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, villages et 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.



### 3.2.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ub
<b>HABITATION</b>		
	Logement	V
	Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V

	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
	Entrepôts	V*
<i>* Il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi.</i>		
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	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

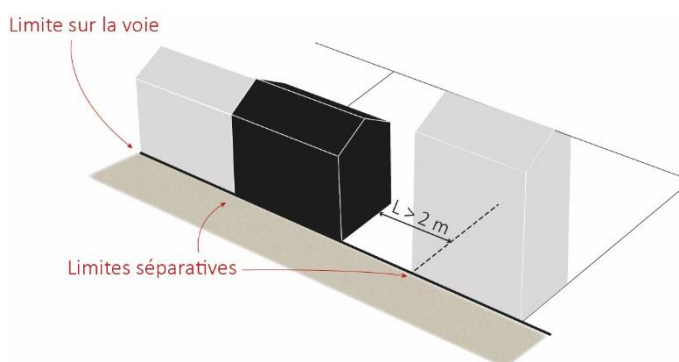
## 3.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.2.1 Implantation des constructions

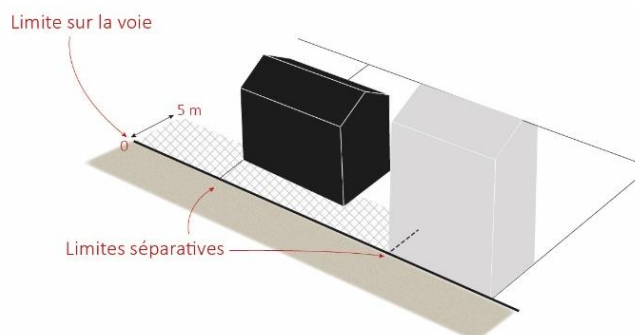
La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.

#### 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.



Lorsque des constructions sont implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement sur les deux parcelles contiguës, 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.



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.

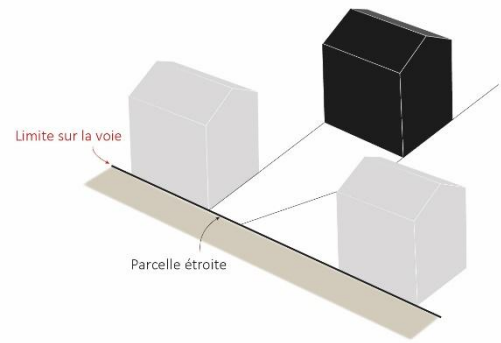
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

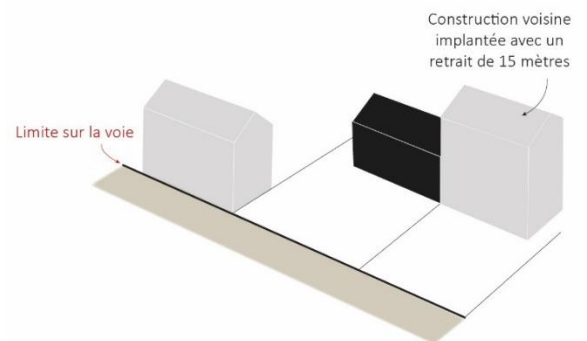
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

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

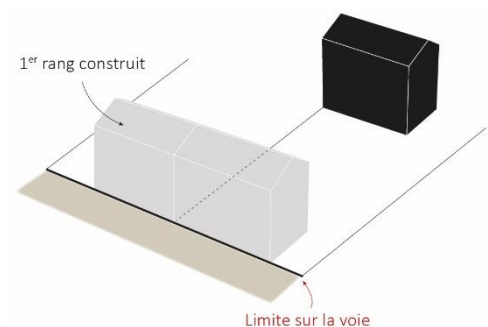
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...),



> 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.



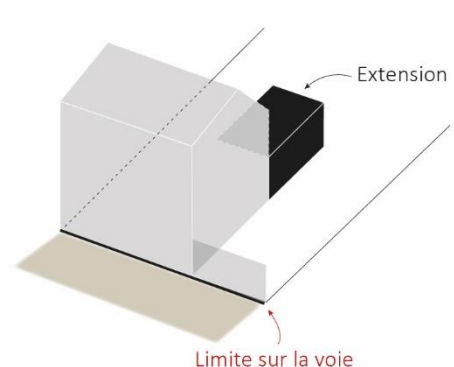
> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> 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.),

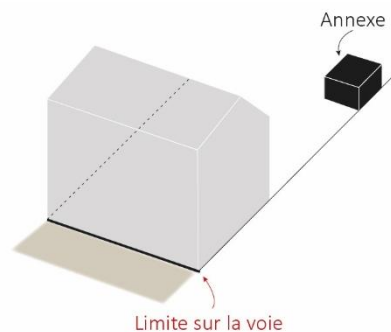
> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

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



[Figure 5]

> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

### 3.2.2.2 Volumétrie

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

#### a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 9,0 mètres.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.2.2.3 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 ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiées 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 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. 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 chaînages 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 cohérent avec le type architectural caractérisant l'édifice (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.

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 supérieure à 45°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.

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 existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). 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 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. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant, 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.).

### 3.2.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

#### 3.2.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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.

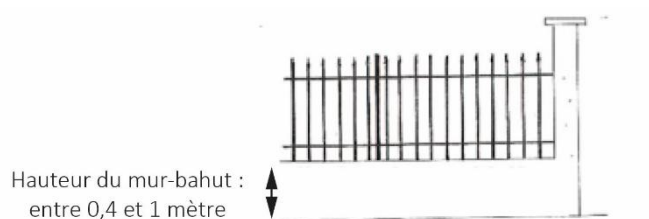
Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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 :**

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.



Exemple : clôture sous forme de barreaudage

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres.

**c) En limite séparative :**

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

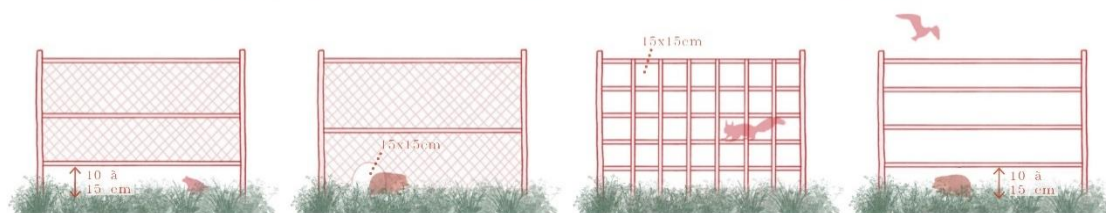
Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

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

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.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

**e) Les exceptions :**

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

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

**3.2.3.2 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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.



### 3.3 LE SECTEUR Uc

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur Uc** correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il comprend un **sous-secteur Uc1** correspondant à des secteurs d'habitat collectif et un **sous-secteur Uc2** correspondant à de l'habitat pavillonnaire.



#### 3.3.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Uc1 et Uc2
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS		

Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 3.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.3.2.1 Implantation des constructions

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par les présentes dispositions.

#### a) La règle générale :

Dans le secteur Uc1 :

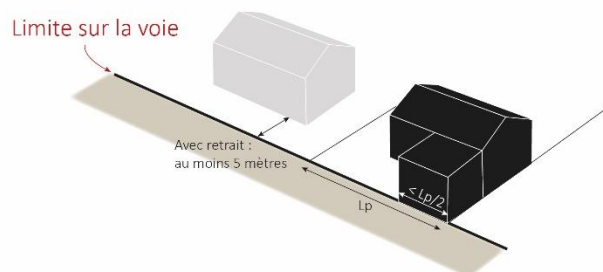
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci. Elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale par rapport à celles-ci ; dans le cas d'une implantation avec une marge, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Uc2 :

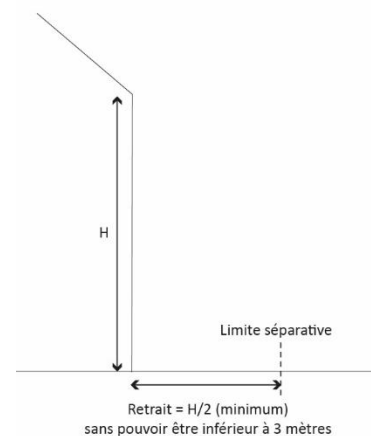
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci.

> Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier devra être d'au moins 5 mètres.

> Dans le cas d'une implantation à l'alignement, celle-ci est possible dans la limite maximale de 50% du linéaire de la parcelle sur rue.



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.

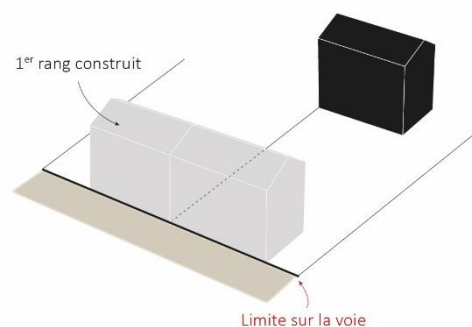


Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

**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...)
- > 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,

> 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 aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

### 3.3.2.2 Volumétrie

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

**a) La règle générale :**

Dans le sous-secteur Uc1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**.

Dans le sous-secteur Uc2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

**b) Les exceptions à la règle générale :**

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.3.2.3 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 R11-27 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.

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. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.

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.

**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 supérieure à 45°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.

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 existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). 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.

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. Les couleurs criardes sont interdites.

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.).

### 3.3.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

#### **3.3.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

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.

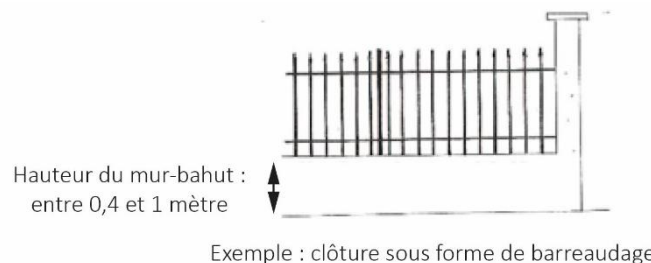
Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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 :**

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.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

**c) En limite séparative :**

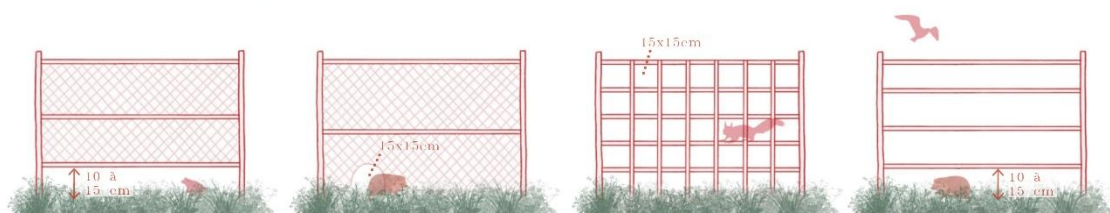
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

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

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.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

**e) Les exceptions :**

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

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

**3.3.3.2 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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

### 3.4 LE SECTEUR Up

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur Up** correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.



#### 3.4.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Up
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V

	Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	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>		
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i>		
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i>		
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i>		
<i>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i>		
<i>- 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.,</i>		
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 3.4.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.4.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

### 3.4.2.2 Volumétrie

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

### 3.4.2.3 Aspect extérieur

#### **a) Généralités :**

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. 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.

#### Pour les nouvelles constructions :

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, mas, chalet...) est interdit.

#### Pour les interventions sur l'existant :

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 chaînages 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 cohérent avec le type architectural caractérisant l'édifice.

#### **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 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.

Les chaînages, corniches, encadrement en pierre ou brique, ainsi que tout élément de modénature, sont conservés apparents.

Les enduits doivent affleurer au nu des éléments destinés à être vus (chaînage, harpage, linteaux, pieds droits, bandeaux, corniches, moulures, etc.).

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

**c) Couvertures :**

Les pentes des toitures existantes seront conservées.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter les matériaux utilisés dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou tuiles en règle générale).

Les souches de cheminées existantes (ex : en briques, pierre, enduites) seront à conserver et à restaurer ; leur création devra utiliser les mêmes principes de finition que celles existantes.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

**d) Ouvertures :**

La proportion des ouvertures dans les façades, les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice ou de leurs dispositions originelles (pierres ou enduits).

La modification des baies (création / modification / suppression) sur l'existant est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition (symétrie / asymétrie notamment, rapports vides/pleins de la façade et/ou de la toiture, etc.). Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportion, aspect extérieur...).

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

Les volets roulants sont interdits.

### 3.4.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

#### 3.4.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction utilisant des matériaux appareillés à l'identique. 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.

Les clôtures des unités foncières seront d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier, sans pouvoir dépasser 2,60 mètres.

Les nouvelles clôtures doivent respecter le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes lorsque ces dernières existent.

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 :***

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

***c) En limite séparative :***

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

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

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins en pierre jointoyées, uniquement dans le cadre de la reconstruction d'un mur ancien.
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

***e) Les exceptions :***

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

- > prolonger une clôture non végétale existante,
- > assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- > compenser un relief marqué.

### ***3.4.3.2 Le traitement des espaces libres***

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 7.1 du présent règlement.



L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

## 3.5 LE SECTEUR Ue

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

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



### 3.5.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ue
<b>HABITATION</b>		
	Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement en lien avec la présence de l'équipement.</i>		
	Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
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*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 3.5.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.5.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

### 3.5.2.2 Volumétrie

#### a) La règle générale :

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

#### b) Les exceptions à la règle générale :

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

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.5.2.3 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 R11-27 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.

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.

## 3.5.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

### 3.5.3.1 *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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

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.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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

### 3.5.3.2 *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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

### 3.6 LE SECTEUR Uz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

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.



#### 3.6.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Uz1	Uz2
HABITATION			
	Logement	V*	V*
<p><i>*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il s'agit d'un logement de gardiennage,</li> <li>- la surface de plancher est limitée à 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>- le logement est intégré à une construction principale,</li> </ul> <p><i>Ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</i></p>			

	Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
	Artisanat et commerce de détail	V*	V**
<p>* Sous réserve qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; de show-rooms d'artisans,</li> <li>&gt; de magasins d'usine,</li> <li>&gt; d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</li> </ul> <p>** Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; de show-rooms d'artisans,</li> <li>&gt; de magasins d'usine,</li> <li>&gt; d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</li> </ul>			
	Restauration	V*	V
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension liée à une activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.			
	Commerce de gros	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
* Il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
	Hôtel	V*	V
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension liée à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*
* Les activités implantées à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet sont compatibles avec l'accueil du public prévu sur le terrain d'assiette du projet.			
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
	Industrie	V	V
	Entrepôts	V	V
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
	Exploitation agricole	V*	V*
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension liée à un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.			
	Exploitation forestière	V	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*
<p>* - 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.</p>		

## 3.6.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC.

### 3.6.2.1 Implantation des constructions

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

### 3.6.2.2 Volumétrie

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

#### **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 **12 mètres**.

#### **b) Les exceptions à la règle générale :**

> 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.

### 3.6.2.3 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).

## 3.6.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

### 3.6.3.1 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 arbustive composés de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

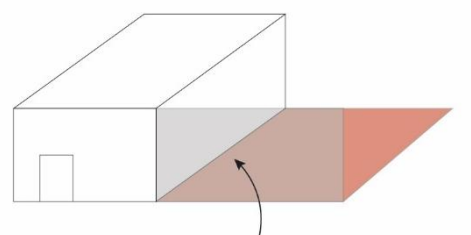
- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

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.).

### 3.6.3.2 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...).



Panneau masquant la zone de stockage

***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 m<sup>2</sup> 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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

## 3.7 .LE SECTEUR UT

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur Ut** correspond aux espaces accueillant des activités touristiques insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

### 3.7.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ut
<b>HABITATION</b>		
	Logement	V*
<i>* Seules l'extension d'une construction existante ou la création d'annexes à une habitation existante est admise.</i>		
	Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X

	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 3.7.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.7.2.1 Implantation des constructions

#### a) La règle générale :

Les constructions s'implantent **avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement** et peuvent s'implanter **en limites séparatives ou en retrait** par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge latérale devra être d'au moins 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 :

Un retrait moindre par rapport à la voie et aux limites séparatives est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié au regard :

- > du contexte bâti dans lequel la construction s'insère,
- > de nécessités techniques et de sécurité liées au fonctionnement de l'équipement,
- > lorsqu'il s'agit d'une extension de la construction existante à la date d'approbation du PLUi,

> pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3.7.2.2 Volumétrie

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

#### **a) La règle générale :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

#### **b) Les exceptions à la règle générale :**

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.7.2.3 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 R11-27 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.

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.

## 3.7.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

### 3.7.3.1 *Le traitement des abords*

En cas d'implantation de clôtures ou de modification de clôtures 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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

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.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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

### 3.7.3.2 *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 (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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

## 3.8 .LE SECTEUR UG

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur Ug** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de Commentry.

### 3.8.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ug
<b>HABITATION</b>		
	Logement	X
	Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		

	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 3.8.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.8.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

### 3.8.2.2 Volumétrie

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

#### a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7,0 mètres**.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 3.8.2.3 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 R11-27 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.

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.

#### c) Toitures :

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

## 3.8.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

### 3.8.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

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.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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

### ***3.8.3.2 Le traitement des espaces libres***

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite

## 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## 4.1 LE SECTEUR 1AUh

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur 1AUh** 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.



### 4.1.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		1AUh
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	X
Les CUMA agréées	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
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>	
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i>	
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i>	
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i>	
<i>- 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.,</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 4.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 4.1.2.1 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.

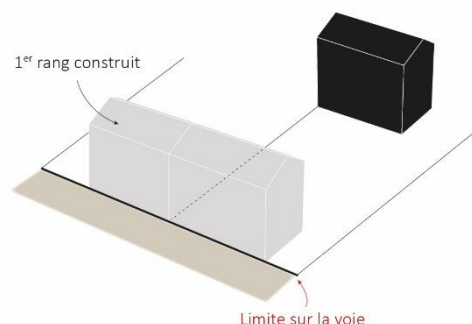
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

### 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



- > 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

### 4.1.2.2 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 **9,0 mètres**.

#### b) Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 4.1.2.3 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. 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 supérieure à 45°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition.

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 existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). 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 choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

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.).

## **4.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

---

### ***4.1.3.1 Le traitement des abords***

#### ***a) Généralités :***

En cas d'implantation de clôtures ou de modification de clôtures 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.

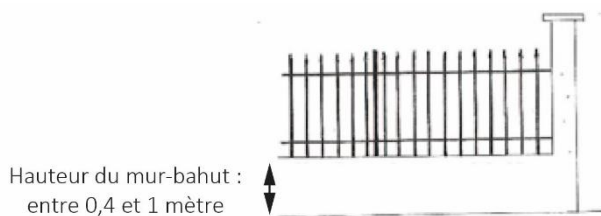
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

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 1,50 mètre.

**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 1,80 mètre.

**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.

#### 4.1.3.2 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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.



## 4.2 LE SECTEUR 1AUe

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur 1AUe** correspond à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

### 4.2.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		1AUe
<b>HABITATION</b>		
	Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction</i>		
	Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## 4.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 4.2.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

### 4.2.2.2 Volumétrie

#### a) La règle générale :

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

#### b) Les exceptions à la règle générale :

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

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,0 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.

### 4.2.2.3 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 R11-27 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.

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.

## 4.2.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

### 4.2.3.1 Le traitement des abords

En cas d'implantation de clôtures ou de modification de clôtures 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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

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.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

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

#### *4.2.3.2 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).

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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

## 4.3 LE SECTEUR 1AUz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le **secteur 1AUz** correspond à des secteurs destinés à accueillir des activités économiques ou dédiés aux extensions d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

### 4.3.1 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.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		1AUz
<b>HABITATION</b>		
	Logement	V*
*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : - il s'agit d'un logement de gardiennage, - la surface de plancher est limitée à 50 m <sup>2</sup> , - le logement est intégré à une construction principale.		
	Hébergement	X
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou qu'il s'agisse : > 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.		
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	V

Equipements sportifs	X
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<p>* - Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,</li> <li>- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</li> </ul>	

## 4.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC.

### 4.3.2.1 Implantation des constructions

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres 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 une installation 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.

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

### 4.3.2.2 Volumétrie

**a) La règle générale :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **25 mètres**.

**b) Les exceptions à la règle générale :**

- > 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.

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

### 4.3.2.3 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 R11-27 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.

#### **c) Toitures :**

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

## 4.3.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

### 4.3.3.1 Le traitement des abords

En cas d'implantation de clôtures ou de modification de clôtures 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 (2 matériaux maximum),
- 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, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

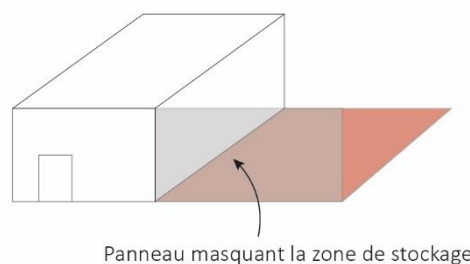
Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

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.).

### 4.3.3.2 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).

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surfaces perméables par rapport à l'unité foncière. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m<sup>2</sup> 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 8 places.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.



## 4.4 LE SECTEUR 2AUz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

Le secteur 2AUz correspond à des espaces agricoles ou naturels non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement des activités économiques. L'ouverture du secteur 2AUz est possible si le taux d'occupation des secteurs Uz et 1AUz dépasse 75%, à moins que la surface nécessaire au nouveau projet dépasse la surface disponible sur chaque secteur Uz et 1AUz.

L'ouverture des secteurs 2AUz est conditionnée à une révision ou une modification du document d'urbanisme.

### 4.4.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V\* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

X : Occupations et utilisations du sol interdites

		2AUz
<b>HABITATION</b>		
	Logement	X
	Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS</b>		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		

	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- 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.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		

## 4.4.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

---

### 4.4.2.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

### 4.4.2.2 Volumétrie

Non réglementé.

### 4.4.2.3 Aspect extérieur

Non réglementé.

## 4.4.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

Non réglementé.

## 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

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. Elle comprend deux secteurs :

- > Le **secteur Apv** qui correspond à des espaces dédiés à l'agrivoltaïsme,
- > Le **secteur Ad** qui correspond à des espaces de stockage des déchets inertes,
- > Le **secteur Aes** qui correspond à des sites équestres (STECAL).

### 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.

**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 du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

		A	Apv	Ad
<b>HABITATION</b>				
	Logement	V*	X	X
<p><i>* Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanentes. Il sera implanté à moins de 100 mètres des bâtiments existants.</li> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; avoir une emprise au sol de moins de 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>&gt; représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</li> </ul>				
	Hébergement	V*	X	X
<p><i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i></p>				
	Les annexes à l'habitation	V*	X	X
<p><i>* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</i></p>				

- être situées à moins de 25 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale,  
- avoir une emprise au sol de moins de 60 m<sup>2</sup> (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).

#### COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	V*	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i>			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i>			
Hôtel	V*	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i>			
Autres hébergements touristiques	V*	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i>			
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS			
Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
<i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i>			
<i>- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,</i>			
<i>- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	V*	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3</i>			
Equipements sportifs	V*	X	X
<i>* Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>			
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			

Exploitation agricole	V*	V*	X
<p>* Toute nouvelle construction doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,</li> <li>- être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments d'exploitation existants, sauf :</li> <li>&gt; dans le cas de la création d'une exploitation,</li> <li>&gt; dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité,</li> <li>&gt; si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles.</li> </ul>			
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
<p>* 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.</p>			
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées	V	X	X
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	V*	V**	V*
<p>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,</li> <li>- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>** Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une activité agricole, pastorale ou forestière soit maintenue sur le terrain sur lequel ils sont implantés (il est entendu une activité de production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique),</li> <li>- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>			
Les carrières	V*	X	X
<p>* Uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol</p>			
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	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V	V	V
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> </ul>			

- 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 déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

X

X

V\*

\* S'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public

### Dans les STECAL Aes sont autorisées les sous-destinations suivantes :

Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations suivantes « équipements sportifs », « salles d'art et de spectacles » et « autres équipements recevant du public », ainsi que les constructions liées à la sous-destination Exploitation agricole dans la limite d'une emprise au sol de 2000 m<sup>2</sup> maximum.

- 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.

## 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 :

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.

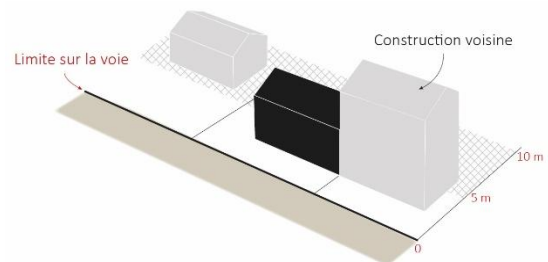
Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

- 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,

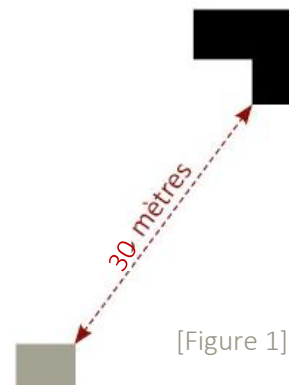
- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> 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 25 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>. 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]

### 5.1.2.2 Volumétrie

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

#### 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**.

#### 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 4,0 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 4,0 mètres.

### 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 justifiées 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...).

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.

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.

Les règles décrites ci-dessus spécifiques aux constructions à usage agricole ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants.

***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 supérieure à 45°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.

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.

## 5.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

### 5.1.3.1 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.).

### 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.

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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.



## 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

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 Np**, correspondant à des grands ensembles bâtis patrimoniaux isolés (châteaux...),
- > 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 dégradés 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.

La zone N comprend également des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimités sur le document graphique.

### 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.

**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 du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

	N	Np	NI	Nt	Npv
HABITATION					
Logement	V*	V*	X	V*	X
* 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 50 m <sup>2</sup> ,					

> représenter moins de 30% 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 2.4.4.3

Hébergement	V*	V*	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3					
Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*	V*	X
* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :					
- être situées à moins de 25 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale,					
- avoir une emprise au sol de moins de 60 m <sup>2</sup> (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).					
COMMERCÉ ET ACTIVITES DE SERVICES					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
Restauration	V*	V*	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3					
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3					
Hôtels	V*	V*	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3					
Autres hébergements touristiques	V*	V*	X	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.4.4.3.					
Cinéma	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
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.					
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE					

Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation forestière	V	V	X	X	X
Exploitation agricole	V*	X	X	X	V
<i>* Il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels.</i>					
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	X	X	X	X	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 s'il en existe une,					
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
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	V	V	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V	V	V	V	V
Les carrières	V*	X	X	X	X
<i>* Uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol.</i>					
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*	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, carrière, 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 Nl, sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, culturelle et/ou sportive.

- 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 et Nzs 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 relevant des sous-destinations « Equipements sportifs », « Salles d'art et de spectacles », « Autres équipements recevant du public » et « Restauration » dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum en plus de celle éventuellement 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 Nts**, sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration », « Equipements sportifs » et « Autres hébergements touristiques » dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum en plus de celle éventuellement 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 existante à la date d'approbation du PLUi,

- ou lorsqu'il n'existe pas d'activité à la date d'approbation du PLUi, celles relevant des sous-destinations suivantes : "Industrie", "Entrepôt" et "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

Dans tous les cas, les constructions sont autorisées 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.

## 6.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du 6.1.2 ne s'appliquent pas au sein des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol », délimités sur le document graphique.

### 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 :**

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 par rapport à la voie est possible dans les cas suivants :

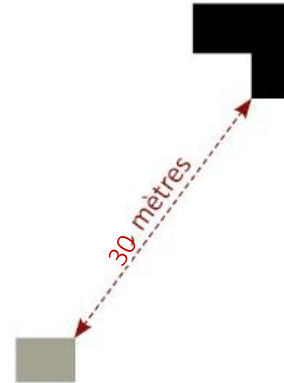
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante,
- > 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 3 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> 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 25 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>. 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

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

### a) La règle générale :

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nls, Nts et Nzs :

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**.

Dans le secteur Np :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

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

Nls : 9,0 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Nts : 9,0 mètres ou, dans le cadre d'une extension, hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Nzs : 9,0 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

### b) Les exceptions à la règle générale :

> 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 4,0 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**c) Emprise au sol :**

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

Nls : Augmentation maximale de 200 m<sup>2</sup>

Nts : Augmentation maximale de 200 m<sup>2</sup>

Nzs : 50% maximal de la surface du STECAL

**6.1.2.2 Aspect extérieur****a) Généralités :**

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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.

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiées 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.

**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. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

**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.

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45°. Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.

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 toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

### 6.1.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

---

Les dispositions du 6.1.3 ne s'appliquent pas au sein des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol », délimités sur le document graphique.

#### 6.1.3.1 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 (2 matériaux maximum),
- 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'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 sont interdits.

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 pour les habitations :***

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.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,80 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

***c) En dehors des habitations et des exploitations agricoles et forestières :***

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au 7.1 du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles en peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

### ***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.

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 <sup>2</sup>	30%
Entre 750 et 1000 m <sup>2</sup>	40%
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	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 7.1 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 7.2 est interdite.

## 7 ANNEXES

## 7.1 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Source : Extrait de la Charte Architecturale et Paysagère  
de l'ancienne communauté de communes de la Région de Montamarault

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz.	Alisier blanc, torminal
<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	Aubépines épineuse, monogyne
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
<i>Betula</i> L.	Bouleau
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Bourdaïne
<i>Buxus</i> L.	Buis
<i>Prunus avium</i> L.	Cerisiers de Sainte-Lucie, à grappes
<i>Carpinus</i> L.	Charme
<i>Castanea</i> Mill.	Châtaigner
<i>Quercus petraea</i> (Matt.) Liebl.	Chênes sessile, pédonculé
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Cornouillers mâle, sanguin
<i>Rosa rubiginosa</i> L.	Eglantier
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erables champêtre, sycomore, plane
<i>Fraxinus</i> L.	Frêne
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx
<i>Syringa vulgaris</i> Linné.	Lilas des jardins
<i>Prunus avium</i> L.	Merisier
<i>Mespilus germanica</i> L.	Neflier
<i>Corylus</i> L.	Noisetier
<i>Juglans x intermedia</i> J.	Noyers noir, commun, hybride
<i>Ulmus resista</i>	Orme resista
<i>Populus nigra</i> L.	Peuplier noir
<i>Pyrus pyraeaster</i> L.	Poiriers commun, sauvage
<i>Malus sylvestris</i> L.	Pommier sauvage
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunellier
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.	Prunier myrobolan
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-accacia
<i>Salix purpurea</i> L.	Saules blanc, marsault, pourpre
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Sureau noir, à grappes
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia</i> L.	Tilleul
<i>Populus tremula</i> L.	Tremble
<i>Ligustrum</i> L.	Troène
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viornes lantane, obier
<i>Abelia</i> R.Br.	Abélias
<i>Amelanchier</i> Medik.	Amélanchiers
<i>Ceanothus</i> L.	Céanothes
<i>Lonicera</i> L.	Chèvrefeuilles
<i>Chaenomeles japonica</i> (Thunb.) Lindl. ex Spach.	Cognassier du Japon
<i>Cornus</i> L.	Cornouillers
<i>Deutzia</i> Thunb.	Deutzias
<i>Genista</i> L.	Genêts
<i>Ribes sanguineum</i> Pursh.	Groseiller à fleurs
<i>Hydrangea</i> L.	Hortensiais
<i>Lavatera</i> L.	Lavatères
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Lilas
<i>Physocarpus</i> (Cambess.) Raf.	Physocarpus
<i>Philadelphus</i> L.	Seringat

Spiraea L.	Spirées
Viburnum L.	Viornes
Weigela Thunb.	Weigelas

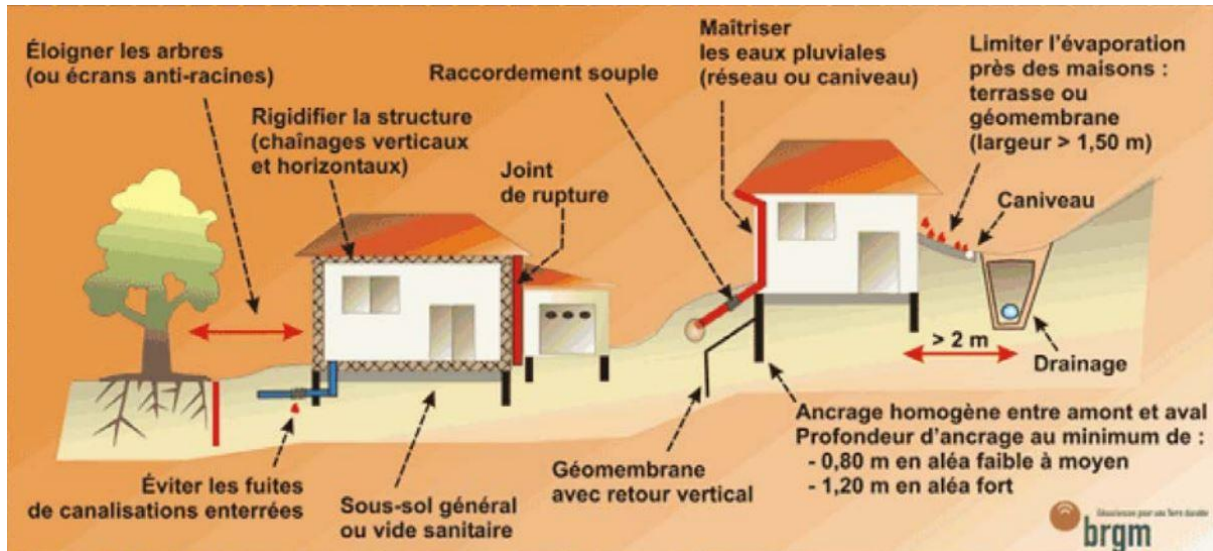
## 7.2 LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Source : Liste actualisée et hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes, Mars 2020,  
Conservatoire Botanique National, DREAL Auvergne Rhône-Alpes

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Achillée à feuilles de crithme
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante, Faux-vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Amorphe buissonnante
<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse filicule
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleja de David
<i>Bunias orientalis</i> L.	Bunias d'Orient
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Campylope infléchi
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Élodée de Nuttall
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Vergerette annuelle
<i>Erigeron canadensis</i> L. (b.)	Érigéron du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz. (b.)	Vergerette de Sumatra
<i>Galega officinalis</i> L.	Galéga officinal
<i>Heracleum mantegazzium</i> L.	Berce du Caucase
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie douteuse
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle aquatique
<i>Panicum capillare</i> L.	Panic à petites graines
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vigne vierge
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	La Renouée du Japon
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renouée de Bohême
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage géant
<i>Symphyotrichum</i> gr. <i>novi-belgii</i> (inclus <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novi-belgii</i> et <i>S. x salignum</i> )	Aster des jardins
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	Vallisnérie spiralee
<i>Vitis</i> gr. <i>riparia</i> (inclus <i>Vitis rupestris</i> et <i>riparia x rupestris</i> )	Hybride entre la Vigne des rives et la Vigne des rochers
<i>Xanthium orientale</i> L.	Lampourde d'Orient

## 7.3 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.