



Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
**Commune de Mazières de Touraine**

**5**

# Règlement

**Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 29 janvier 2025

Le 29 janvier 2025, Le 1<sup>er</sup> Adjoint  
Mme BIET Evelyne

Par délégation du Maire,  
le 1<sup>er</sup> Adjoint



**Janvier 2025**

# Sommaire

Sommaire	2
<b>I - Lexique et définitions</b>	<b>3</b>
Lexique	3
Précisions utiles pour l'emploi des définitions	5
Destinations et sous-destinations	7
<b>II - Dispositions générales</b>	<b>11</b>
Champ d'application territorial	11
Portée du règlement	11
Règlement national d'urbanisme	11
Servitudes d'utilité publique	13
<b>III - Dispositions communes à l'ensemble des zones</b>	<b>14</b>
Article 1 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	14
Article 2 - Prise en compte des risques	16
Article 3 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	16
<b>IV – Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>18</b>
<b>V – Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>27</b>
<b>VI – Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>36</b>
<b>VII – Dispositions applicables à la zone 1AUh</b>	<b>43</b>
<b>VIII – Dispositions applicables à la zone 2AU</b>	<b>51</b>
<b>IX – Dispositions applicables à la zone A</b>	<b>54</b>
<b>X – Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>62</b>

# I - Lexique et définitions

## Lexique

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **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.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à 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.

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **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.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou

dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

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

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et a la même destination que cette construction principale.

- **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre correspond à la proportion de surfaces de pleine terre sur la surface de la parcelle ou des parcelles du projet.

Les surfaces de pleine terre correspondent aux espaces libres ou non bâtis de la parcelle répondant à deux critères :

- être perméable et végétalisé,

- ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, internet, eau potable, assainissement, etc.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace de pleine terre pour la moitié de leur surface.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande et jusqu'à la limite définie par le règlement (égout du toit ou faîtage).

En outre, il est précisé que :

- dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction donnant sur la voie.
- dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.
- les règles de hauteur maximale définies par le règlement écrit ne s'appliquent pas :
  - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général. Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
  - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.). Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
  - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.

- **Unité foncière**

L'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.

## Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique ci-avant pour en faciliter l'application.

- **Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU(i), pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;

- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de

transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence).

Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi 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 (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien

physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le

gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

Il est précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

- **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés 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 ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

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

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

## Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « *exploitation agricole* » recouvre les

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

La sous-destination « *exploitation forestière* » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « *logement* » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *hébergement* ». La sous-destination « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « *hébergement* » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « *commerce et activité de service* » comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « *restauration* » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « *commerce de gros* » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

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

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

La sous-destination « *cinéma* » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « *salles d'art et de spectacles* » recouvre les

constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « *lieux de culte* » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « *autres équipements recevant du public* » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « *industrie* » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « *entrepôt* » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique,

ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « *bureau* » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « *centre de congrès et d'exposition* » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## II - Dispositions générales

### Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Mazières de Touraine.

Il s'accompagne d'un règlement graphique présentant :

- Le zonage et les prescriptions règlementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions règlementaires applicables à l'échelle du bourg (échelle : 1/2500)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

### Portée du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant.

### Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : 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.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la

surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** : 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 R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
  - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
  - 2° 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. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
  - 3° 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 ;
  - 4° Les pompes à chaleur ;
  - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.
- **Article R111-25** : 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.

- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : 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.

## Servitudes d'utilité publique

---

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU.

Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- PT1 – Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 – Protection de protection contre les obstacles
- T7civ – Servitude à l'extérieur des zones de dégagement
- T7déf - Servitude à l'extérieur des zones de dégagement

### III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones délimitées par le règlement graphique.

#### Article 1

#### Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

##### a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier. La protection concerne également l'ensemble des constructions localisées au sein de la zone Np.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

La mise en valeur et l'évolution des éléments bâtis protégés doivent être compatibles avec les principes et orientations définis dans l'OAP thématique « Préservation du patrimoine protégé ».

##### b) Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble des constructions et conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'une construction est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

Les travaux de mise en valeur et d'évolution des constructions existantes doivent être compatibles avec les principes et orientations définis dans l'OAP thématique « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg ».

##### c) Espace boisé classé

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### **d) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dans le cas d'un regroupement de parcelles.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé.

#### **e) Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les zones humides figurant au plan par une trame particulière sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Elles doivent être conservées. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillement et exhaussement du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides pourront toutefois être admis de manière dérogatoire à la condition :

- que cela soit nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,

- que cette suppression s'inscrive pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :

- éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide,
- réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide,
- compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide.

Ces mesures de compensation doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Equivalente sur le plan fonctionnel,
- Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité

#### **f) Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les mares et étangs identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La protection induit :

- une interdiction de comblement ou de suppression de la mare ou étang protégé,
- une interdiction de défrichement de la végétation existante dans un périmètre de 3 mètres autour de la mare ou l'étang sauf pour la création d'un accès à la mare/étang.

#### **g) Arbre protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

#### **h) Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme**

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

## Article 2

### Prise en compte des risques

- **Le risque sismique**

Le territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à fort. Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur devra respecter certaines règles

visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles dans les zones à exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

- **Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités**

Certaines cavités sont identifiées sur les plans de zonage. A proximité de ces sites, il est recommandé, pour tout projet d'aménagement ou construction, de réaliser des sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol.

- **Le risque de feux de forêt**

Afin de limiter le risque d'incendie et de sa propagation, il est rappelé que des mesures réglementaires s'imposent aux habitations proches de certains massifs forestiers, notamment en matière de débroussaillage).

## Article 3

### Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- d'être pensées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon



un schéma d'aménagement global cohérent) éventuellement réalisée dans le cadre de plusieurs tranches/opérations successives. Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des orientations d'Aménagement et de Programmation.

- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et/ou d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

## IV – Dispositions applicables à la zone UA

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Mazières de Touraine caractérisé par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

**Pour rappel**, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	X	14
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	16

## Article UA1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UA, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 3 du chapitre 3 du présent règlement.

**sous réserve**, de respecter les orientations et principes définis dans l'OAP thématique « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle des bourgs »).

#### 1- Prescriptions particulières applicables dans la zone UA

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V</b>
<i>Hébergement</i>	<b>V</b>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Restauration</i>	<b>V</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>V</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>V</b>
<i>Hôtels</i>	<b>V</b>
<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>V</b>
<i>Cinéma</i>	<b>V</b>
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>V</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>V</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>V</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>V</b>
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	

	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
	Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u>		
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique		
	Terrain de camping	X
	Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*
<u>Conditions :</u>		
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.		
	Aires de stationnement ouvertes au public	V
	Aire de dépôt de véhicules	X
	Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
	Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
	Aire d'accueil des gens du voyage	X
	Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*
<u>Conditions :</u>		
- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,		
- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine		

## Article UA2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## Article UA3

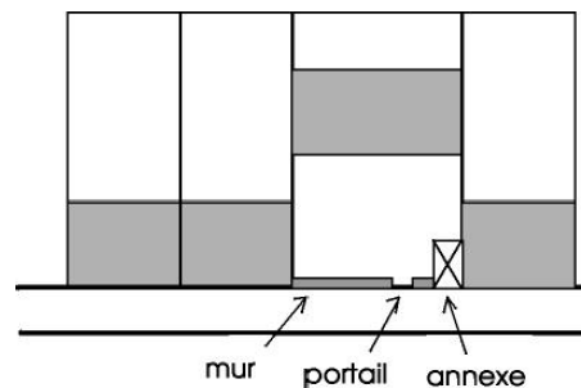
### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction,
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 4.

Schéma d'illustration de la règle



Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

## 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## Article UA4

### **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains. Elles doivent également être compatibles avec les principes définies au sein de l'OAP thématique « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

## 1- Aspect extérieur des constructions

### • Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonneries) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- Toitures et couvertures

Excepté pour les toitures-terrasses et pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

L'usage de la tuile pourra être admis pour l'aménagement et l'extension de constructions initialement couvertes par ce matériau.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son

intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

- Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

- Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue ou emprise publique, la

démolition partielle est autorisée sous réserve du respect des conditions fixées à l'article UA3.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,60 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
  - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis, etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être

intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

## Article UA5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

*La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

#### 1- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,

- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

## Article UA6 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.



Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

## Article UA7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des

containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article UA8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en

raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

# V – Dispositions applicables à la zone UB

## Généralités Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- un **sous-secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs urbanisés périphériques du bourg au sein desquels une maîtrise de la densification est souhaitée et qui ne sont par ailleurs pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

**Pour rappel**, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	16

## Article UB1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 3 du chapitre 3 du présent règlement.

#### **1- Prescriptions particulières applicables dans la zone UB et son secteur UBa**

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V</b>
<i>Hébergement</i>	<b>V</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> L'évolution des constructions existantes à la date	

d'approbation du PLU	
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>V</b>
<i>Hôtels</i>	<b>V</b>
<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>V</b>
<i>Cinéma</i>	<b>V</b>
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>V</b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>V</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>V</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>V</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>V</b>
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>V</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<p style="text-align: center;"><i>Affouillements et exhaussements du sol</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique</li> </ul>	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<p style="text-align: center;"><i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.</li> </ul>	V*
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	V
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<p style="text-align: center;"><i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,</li> <li>- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine</li> </ul>	V*

## Article UB2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## Article UB3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

##### Dispositions particulières applicables dans la zone UB :

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

##### Dispositions particulières applicables dans la zone UBa :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 40 mètres calculée depuis l'alignement de la voie publique sur laquelle est localisé l'accès à la parcelle.

Cette bande de constructibilité ne s'impose pas :

- aux extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et situées en-dehors de cette bande. Ces extensions sont possibles dans le prolongement de l'habitation,
- aux annexes aux habitations.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## Article UB4

### **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **1- Aspect extérieur des constructions**

- Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements

collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonneries) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...),
- pour les constructions à usage d'habitation, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade, etc.) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- Toitures et couvertures

Excepté pour les toitures-terrasses et pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonneries devra être :

- l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect),
- la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

- Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

- Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue ou emprise publique, la démolition partielle est autorisée sous réserve du respect des conditions fixées à l'article UA3.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
  - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

- Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

## Article UB5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

*La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

#### 1- Généralités

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

#### 2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

- Dans la zone UB, pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle.
- Dans la zone UBa, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Les espaces de pleine terre doivent prendre en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

## Article UB6

### Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction



soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

## Article UB7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

Dans le secteur « A1 – Secteur de la route du Breuil », la création d'accès directs des parcelles sur la route du Breuil est interdite.

## 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article UB8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux

dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour

permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## VI – Dispositions applicables à la zone UC

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques du territoire.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UC comprend un sous-secteur :

- le **secteur UCb** spécifiquement réservé pour le développement d'activités artisanales existantes et des constructions qui leur sont liées,

Sauf spécifications dans le règlement, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble de la zone UC et de son sous-secteur.

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêts		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

## Article UC1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UC, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

#### 1- Dispositions applicables dans la zone UC exclusivement :

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations	V

publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions :	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*

<b>Conditions :</b>	
- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,	
- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

## 2- Dispositions applicables dans la zone UCb exclusivement :

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X

Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
<b>Conditions :</b>	
- Elles sont liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU	
Entrepôt	V*
<b>Conditions :</b>	
- Elles sont liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU	
Bureau	V*
<b>Conditions :</b>	
- Elles sont liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU	
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
<b>Conditions :</b>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat	X

<i>permanent des gens du voyage</i>	
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <i>Conditions :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant,</i></li> <li>- <i>Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine</i></li> </ul>	<b>V*</b>

## Article UC2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article UC3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 34,
- en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En outre, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à ces limites.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Dispositions particulières applicables dans le secteur UC exclusivement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UCb exclusivement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## Article UC4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

#### 1- Aspect extérieur des constructions

##### • Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

## 2- Aménagement des abords des constructions

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales à feuillage non persistant,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

- Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## Article UC5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

#### 1- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.



## Article UC6

### Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels et artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

## Article UC7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur des nouveaux accès sera de 6 mètres minimum.

La création de nouveaux accès, groupés ou non, sur et depuis la RD n°34 est interdite.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

## Article UC8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire

conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## VII – Dispositions applicables à la zone 1AUh

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

**Pour rappel**, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	16

## Article 1AUh1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUh, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

**sous réserve**, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 3 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux 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
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u>	
- L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
- L'activité est liée à une habitation présente dans la zone	
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*

<b>Conditions :</b>	
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	✓
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	✗
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	✗
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	✗
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	✗
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	✗

## Article 1AUh2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article 1AUh3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## Article 1AUh4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### 1- Aspect extérieur des constructions

- Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...),
- pour les constructions à usage d'habitation, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade, etc.) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être :

- l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect),
- la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

- Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

- Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue ou emprise publique, la démolition partielle est autorisée sous réserve du respect des conditions fixées à l'article UA3.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
  - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

- Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

## Article 1AUh5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

*La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

#### 1- Généralités

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

#### 2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Les espaces de pleine terre doivent prendre en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privées et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

## Article 1AUh6 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'État, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les



établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

## Article 1AUh7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile

doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## Article 1AUh8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire

conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## VIII – Dispositions applicables à la zone 2AU

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen ou long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU comprend plusieurs sous-secteurs 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principal d'habitat à moyen et long terme.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme		
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

## Article 2AU1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X

Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

Article 2AU2

**Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

Article 2AU3

**Volumétrie et implantation des constructions**

---

Non réglementé

Article 2AU4

**Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

---

Non réglementé

Article 2AU5

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

*La zone 2AU est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Article 2AU6

**Stationnement**

---

Non réglementé

Article 2AU7

**Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Non réglementé

Article 2AU8

**Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé

## IX – Dispositions applicables à la zone A

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Le secteur Aco est destiné à couvrir les espaces agricoles également concernés par des enjeux liés à la préservation des continuités écologiques

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	X	14
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé	X	14
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités		
Risque de feux de forêt	X	16
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

## Article A1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

#### **1- Prescriptions particulières applicables dans la zone A et le secteur Aco**

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'adaptation et la réfection des habitations existantes,</li> <li>• l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU dans une limite d'emprise au sol maximale de 100m<sup>2</sup>,</li> <li>○ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,</li> <li>○ elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>• Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m<sup>2</sup>.</li> <li>• Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation dans la mesure où :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,</li> <li>○ il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>○ il est soumis à l'avis conforme de ma commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul> </li> </ul>	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hôtel</i>	<b>X</b>
<i>Autre hébergement touristique</i>	<b>X</b>
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- les constructions sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,	
- les constructions et installations 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>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
Sont autorisés :	
• Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes,	
• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole sous réserve de :	
- ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le	

terrain sur lequel elles sont implantées,	
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
• Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :	
○ qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,	
○ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire). Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.	
• Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors :	
○ qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux,	
○ que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 30m <sup>2</sup> par unité foncière,	
○ que le bâtiment présente un aspect bois naturel,	
○ qu'il est non clos sur au moins un côté.	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X



AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<p style="text-align: center;"><i>Affouillements et exhaussements du sol</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores.</li> <li>- Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.</li> </ul>	<b>V*</b>
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>X</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<p><u>Activités soumises à la réglementation des installations classées</u></p> <p><u>Conditions :</u></p> <p>Elles sont directement liées à l'exercice d'une activité agricole.</p>	<b>V*</b>

## Article A2

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article A3

### Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD 48).

Conformément à l'article L.1111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux CUMA agréées n'est pas règlementée.

## Article A4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

*La zone A est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions règlementaires définis ci-après.

#### 1- Aspect extérieur des constructions

- Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- Expression des façades

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois, ..... ) doivent être peintes ou revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- Toitures et couvertures

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature (hors panneaux photovoltaïques) et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Sauf si elles sont couvertes en tuile, les couvertures devront présenter une teinte sombre afin de se fondre plus facilement dans le paysage. Si nécessaire, des puits de lumière pourront être prévus dans la toiture pour les bâtiments agricoles. Des dérogations à cette règle pourront être admises dès lors que celles-ci sont justifiées par la nature de l'activité agricole pratiquée (exemple : problème de température à l'intérieur du bâtiment dans le cadre de certains élevages).

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate.

La création de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

- Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

### Article A5

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

*La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la*

protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

## Article A6 Stationnement

Article non réglementé

## Article A7 Desserte par les voies publiques ou privées

### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Article A8 Desserte par les réseaux

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales,

- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

## X – Dispositions applicables à la zone N

### Généralités

#### Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un sous-secteur Np et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le secteur Np est destiné à couvrir les secteurs patrimoniaux bâtis et paysagers au sein desquels l'ensemble des constructions est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Le STECAL NL est destiné à couvrir les secteurs naturels à vocation sportive et de loisirs du bourg,

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	X	14
Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé	X	14
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Mare ou plan d'eau protégé(e) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	X	15
Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	15
Risque sismique	X	16
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	16
Risque d'effondrement lié à la présence de cavités	X	16
Risque de feux de forêt	X	16
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

## Article N1

### Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V\*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

#### 1- **Prescriptions particulières applicables dans la zone N et le secteur Np**

**sous réserve dans le secteur Np**, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 1 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones » et les principes définis au sein de l'OAP thématique « Préservation du patrimoine protégé »,

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
Sont seuls autorisés :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'adaptation et la réfection des habitations existantes,</li> <li>• l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU dans une limite</li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,</li> <li>○ elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>• Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m<sup>2</sup>.</li> <li>• Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation dans la mesure où :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,</li> <li>○ il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul> </li> </ul>	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>

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>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- les constructions et installations 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.</li> </ul>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	

Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores.</li> <li>- Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.</li> </ul>	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

## **2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL NL exclusivement :**

Sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des installations autorisées dans la zone,
- Les nouvelles constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de plein air dans une limite d'emprise au sol de 200m<sup>2</sup>,
- les aires de stationnement aménagées pour répondre aux besoins générés par la fréquentation de la zone par le public.



## Article N2

### Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementé

## Article N3

### Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD 48).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage sportif et de loisirs en zone NL,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations et les abris pour animaux.

## Article N4

### Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

*La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

#### 1- Aspect extérieur des constructions

- Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- Expression des façades

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois, ..... ) doivent être peintes ou revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- *Pour les abris pour animaux*

Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel et être ouvert sur au moins un côté.

- Toitures et couvertures

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures des constructions

principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate.

La création de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

- *Pour les abris pour animaux*

Les toitures devront présenter une forme simple à une ou deux pentes.

- Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## 2- Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Clôtures

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

Pour les clôtures édifiées en zone naturelle et forestière N, elles devront se conformer aux dispositions issues de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement dans les espaces naturels et à protéger la propriété privée.

- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

## Article N5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

*La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).*

Les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes.

## Article N6

### Stationnement

Article non réglementé

## Article N7

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Article N8

### Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.